

COMMUNE DE
HERICOURT

PLAN LOCAL D'URBANISME

4. REGLEMENT

Pièce écrite

REVISIONS, MODIFICATIONS ET MISES A JOUR

P i è c e n ° 4.1

Arrêté par délibération du Conseil Municipal :
le 6.12.2010

Approuvé par délibération du Conseil Municipal :
le 3.10.2011

INITIATIVE Aménagement et Développement

Siège social : 4, Passage Jules Didier - 70000 VESOUL
Tél : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69
initiativead@wanadoo.fr



Agence : 38, rue des Granges - 25 000 BESANCON
Tél : 03.81.83.53.29 - Fax : 03.81.82.87.04
initiativead25@9business.fr

SOMMAIRE

MODE D'EMPLOI DE LA PIECE ECRITE DU REGLEMENT.	4
TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET LEXIQUE.	5
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.	19
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.	20
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.	29
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.	38
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.	47
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY.	54
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.	62
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU ET AUE.	63
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.	66
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE.	75
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY.	82
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.	90
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.	91
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.	96
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.	97

MODE D'EMPLOI DE LA PIECE ECRITE DU REGLEMENT.

La pièce écrite du règlement d'urbanisme est divisée en 5 parties :

- TITRE I -** Dispositions générales et lexique.
- TITRE II -** Dispositions applicables aux zones urbaines (U).
- TITRE III -** Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU et 1AU).
- TITRE IV -** Dispositions applicables aux zones agricoles (A).
- TITRE V -** Dispositions applicables aux zones naturelles (N).

Pour utiliser cette pièce du règlement, vous effectuez les opérations suivantes :

- . lecture des dispositions générales et du lexique pour la compréhension du corps des règles,
- . lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain ; vous y trouvez le corps de règles qui s'applique à votre terrain,

Concernant les plans graphiques et la précision des limites des zonages et des différents secteurs ou servitudes (emplacement réservé ...), une vérification sur le fichier informatique, disponible au service urbanisme, permettra d'obtenir une lecture précise de la limite.

TITRE I :
DISPOSITIONS GÉNÉRALES
ET LEXIQUE.

Ce règlement est établi conformément aux articles R. 123-1, R. 123-4 et R. 123-9 du Code de l'Urbanisme relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

ARTICLE 1 - Champ d'application géographique.

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal de HÉRICOURT.

ARTICLE 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.

1 - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du règlement national d'urbanisme, à l'exception des articles visées à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme dites "Règles générales de l'Urbanisme".

2 - Sont et demeurent cependant applicables au territoire communal :

- Les articles R.111-2 (notion de salubrité et de sécurité publique), R.111-4 (notion de conservation des vestiges archéologiques), R.111-15 (permis de construire et respect de l'environnement).
- Les articles L. 111-9, L. 111-10 (opposabilité d'un avis à statuer et notion d'utilité publique).
- Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer, reportées à titre indicatif dans les annexes du PLU.
- Le droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones à urbaniser.
- La réglementation de la publicité, des enseignes et des pré-enseignes.

3 - Les dispositions applicables à la commune en matière d'alimentation en eau potable et d'assainissement font l'objet d'annexes sanitaires figurant au dossier.

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser et zones naturelles et forestières, dont les délimitations sont reportées sur les pièces graphiques du règlement. Celles-ci comprennent également :

1 - Les zones urbaines, dites "zones U".

Les zones urbaines couvrent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elles comprennent les zones UA, UB, UC, UE, et UY. La zone UA comporte un secteur UAa correspondant aux villages anciens de Bussurel et de Byans.

La zone UB comporte un secteur UBa au sein duquel les hauteurs sont limitées ainsi qu'un secteur UBb exclusivement réservé aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt général.

La zone UC comprend un secteur UCa au sein duquel l'assainissement autonome est autorisé.

2 - Les zones à urbaniser, dites "zones AU".

Les zones à urbaniser couvrent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elles comprennent *les zones 1AU, 1AUE, 1AUY AU et AUE.*

La zone à urbaniser 1AU possède une vocation mixte à dominante d'habitat, urbanisable dans le respect des conditions définies par le règlement et les orientations d'aménagement. Elle comprend les secteurs 1AUb et 1AUc en référence aux zones UB et UC.

La zone 1AUE constitue une zone à vocation d'activités économiques mixtes (services, commerce), urbanisable dans le respect des conditions définies par le règlement et les orientations d'aménagement.

La zone 1AUY constitue une zone à vocation industrielle et artisanale, urbanisable dans le respect des conditions définies par le règlement et les orientations d'aménagement.

Les zones AU, sont destinées à être urbanisées à terme. En effet, l'insuffisance des dessertes, et éventuellement la nécessité de mettre en oeuvre une étude préalable globale pour déterminer les conditions d'urbanisation des espaces concernés conduisent à différer leur ouverture à l'urbanisation à la réalisation des réseaux. On distingue la zone AUE à vocation commerciale et de service destinées également à être urbanisée à terme.

3 - Les zones affectées aux activités agricoles, dites "zones A".

4 - Les zones naturelles et forestières, dites "zones N".

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

Elles comportent *des secteurs repérés par les indices "b", "d", "e", "l", "h" et "v"* reprenant des occupations ou des vocations particulières du sol.

Les plans comportent également :

- Les emplacements réservés
 - aux voies et ouvrages publics,
 - aux installations d'intérêt général,
 - aux espaces verts,

ainsi que leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

- Les espaces boisés classés sont représentés par une légende particulière, les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à créer ou à étendre. Ce classement entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L. 311-1 et suivants du Code Forestier.

- Les limites de la crue de la Lizaine. La zone inondable est issue de l'étude d'aménagement et de gestion des milieux sur le bassin versant de la Lizaine réalisée en 2004 par le bureau d'études BETURE CEREC pour le compte de la Communauté de Communes du Pays d'Héricourt.

Cette étude s'est basée sur une étude plus ancienne réalisée en 1987 pour le compte de la DDAF. Cette carte représente les débordements de la Lizaine lors de la crue exceptionnelle de décembre 1982. La ligne d'eau de cette crue a été traduite en terme de débit. Elle correspond à un débit maximal de 61,2 m3/s. Le débit centennal de la Lizaine a été estimée à 61 m3/s par le bureau d'études BETURE CEREC. La cartographie reportée sur les plans

de zonage représente donc la plus forte crue connue, légèrement supérieure à la crue de fréquence centennale.

- Les zones de dangers générées par la canalisation de gaz haute pression "Voisines-Dambenois" et les canalisations de transports d'hydrocarbures liquides PL1 et PL2.

ARTICLE 4 - Adaptations mineures – Equipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général - Immeubles existants

1 « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. » (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Seules les adaptations dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement des zones et ne comportant aucun écart important par rapport aux règles énoncées sont admises. Les adaptations font l'objet d'une décision motivée du maire.

2° Les équipements techniques (transformateurs électriques, abris bus, etc.) pourront être implantés à des reculs différents de ceux prévus aux articles 6, 7 et 8 des règlements de zones et pourront ne pas être soumis aux articles 9, 10 et 14, pour répondre au mieux aux besoins des services publics, sous réserve de s'intégrer harmonieusement au paysage bâti existant.

3° La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (cf. article L.111-3 alinéa 1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 5 - Rappels divers.

- Archéologie

De nouvelles procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive sont entrées en vigueur : loi n° 2001-44 du 17/01/2001 modifiée par la loi n° 2003-707 du 01/08/2003 - Décret d'application n° 2002-89 du 16/01/2002, modifié par le décret n° 2004-490 du 03/06/2004. Conformément à l'article 1 du décret n° 2002-89, modifié par l'article 4 du décret n° 2004-490 du 03/06/2004, la saisine du Préfet de région est obligatoire pour les opérations suivantes, quel que soit leur emplacement :

- les zones d'aménagement concerté (ZAC) créées en application de l'article L.311-1 du Code de l'Urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- les opérations de lotissement régies par l'article R.315-1 du Code de l'Urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R.442-3 du Code de l'Urbanisme,
- les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L.122-1 du Code de l'Environnement,
- les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques, qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L.621-9 du Code de l'Urbanisme.

Les autres opérations (permis de construire, de démolir ou autorisations d'installation de travaux divers) donneront lieu à une saisine du Préfet de Région lorsqu'elles seront effectuées dans des **zones délimitées par arrêté du Préfet de Région et/ou lorsqu'elles porteront sur des emprises au sol supérieures à un seuil fixé dans les mêmes formes.**

Outre les saisines obligatoires, de façon transitoire, les dispositions du Décret du 05/02/1986 (désormais abrogé) continuent de s'appliquer jusqu'à la parution des arrêtés de

zonages. Le Service Régional d'Archéologie, dans le cadre des consultations, a été amené à communiquer un certain nombre d'information sur l'état des connaissances sur le patrimoine archéologique dans le cadre du porter à connaissance.

Enfin, en application du titre III de la Loi du 27/09/1941, validée, réglementant les **découvertes fortuites**, toute découverte de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie (7 rue Charles Nodier, 25043 BESANCON CEDEX, tél. : 03.81.65.72.00), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un archéologue habilité : tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal en application de la Loi n°80-832 du 15/07/1980 modifiée, relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

● Voies classées bruyantes

Le long des voies classées bruyantes, il sera fait application des dispositions de l'arrêté préfectoral bruit (voir annexe du PLU).

● Prise en compte des personnes à mobilité réduite

L'évolution du contexte législatif et notamment la loi du 11 février 2005 et les décrets antérieurs obligent les aménageurs et les pétitionnaires à intégrer des prescriptions particulières en matière d'accès et de voirie (article 3) et de stationnement (article 12).

Dans l'ensemble des zones s'appliquent les paragraphes suivants :

Article 3 :

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999, à l'arrêté du 31 août 1999 et à la circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000 (relative à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées).

Article 12 :

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-757 du 31 août 1999, à l'arrêté du 31 août 1999 et à la circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000 (relative à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées);

● Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration suite à la délibération prise par le Conseil Municipal en date du 03.10.2011. En l'absence de conditions particulières définies dans le présent règlement ou par une servitude s'appliquant sur le territoire de Héricourt, les clôtures seront autorisées. Elles seront constituées de mur et/ou de grillage.

● Récupération des eaux pluviales

Pour toute construction, les eaux pluviales doivent être infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue...). Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, type bassin de rétention, sont également autorisés. En cas d'impossibilité de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle (à justifier), celles-ci peuvent être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

Pour toute construction, la récupération des eaux pluviales pour d'autres usages est conseillée.

ARTICLE 6 - Statut réglementaire des voies et chemins piétons.

● Les voies

Sont considérées comme voies pour l'application des reculs et autres alignements pour les différentes zones du PLU :

- tout espace libre identifié comme voie publique ou privée dans les documents d'urbanisme du règlement,
- toute voie à créer résultant d'une des prescriptions suivantes :
 - . emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique reporté sur le plan graphique du règlement,
 - . toute voie à modifier ou à créer figurant dans la pièce « orientation d'aménagement » du PLU
 - . toute voie résultant d'un plan d'alignement approuvé et reporté dans les annexes du PLU,
 - . toute voie à modifier ou à créer dans le cadre d'une autorisation de lotir.

● Les chemins piétons et emprises publiques

Sont considérés comme chemins piétons et emprises publiques pour la prise en compte des marges de recul ou d'alignement :

- les espaces verts, parcs, aires de jeux publics,
- les chemins piétons à conserver ou à créer en liaison avec les orientations d'aménagement notamment,
- les itinéraires cyclables,
- les emplacements réservés et servitudes de cheminement piéton mentionnés au document graphique du règlement.

ARTICLE 7 - Lexique et destination des constructions.

Dans les articles du règlement, les destinations des constructions font référence aux articles L.123-1 et R.123-9 du code de l'urbanisme.

Lorsqu'une construction regroupe plusieurs destinations, l'application du règlement s'effectue au prorata des surfaces de chaque destination.

Accès.

L'accès se situe à la limite entre l'unité foncière et la voie publique ou privée qui assure sa desserte.

Acrotère.

Elément supérieur d'un édifice situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords (muret en maçonnerie) ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

Affouillement et exhaussement du sol.

Affouillement du sol : extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m.

Exhaussement du sol : remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si son épaisseur excède 2 m.

Aire de stationnement.

Emplacement couvert ou non permettant de laisser stationner et manœuvrer un véhicule. Il n'est pas fixé de normes de surfaces pour les aires de stationnement à l'exception des places pour personnes handicapées. Elles doivent cependant ne pas constituer un risque ou une gêne pour la circulation.

Alignement.

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines.
Pour l'application de l'article 6, toute voie ouverte à la circulation générale est assimilée à une voie publique.

Annexes.

Il s'agit de l'ensemble des constructions autres que la construction principale, telles que garages, appentis, serres, abris de jardin, chaufferies, piscines..., à l'exclusion de tout locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente. Ces constructions annexes peuvent être isolées de la construction principale ou contiguës à celle-ci.

Artisanat.

Cette destination comprend les locaux et les annexes où sont exercées des activités de fabrication, transformation ou réparation de produits. Elle comprend les prestations de services (coiffeur, institut de beauté, ...). Elle exclut l'artisanat à caractère commercial (cf. définition commerce).

Attiques (étage-attique).

Etage supérieur d'un édifice, construit en retrait et en général de façon plus légère. Il est généralement séparé du reste de l'élévation par une frise ou une corniche.

Bureaux.

La destination « bureaux » correspond aux locaux et annexes dans lesquels sont exercées des activités administratives, de gestion, de direction, de conseils, d'études, d'ingénierie, de recherche et développement, ... soit en général les activités dites tertiaires et les activités des professions libérales (sans vente de produit : avocat, médecin, ...).

Boxes à animaux.

Cette destination ne correspond pas aux bâtiments d'élevages agricoles mais à des constructions pour les chevaux ou autre animal destiné à la compagnie de l'homme.

Camping et caravanes (terrain de)

Les terrains de camping sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement fixées par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de l'environnement, de la santé publique et du tourisme. Ces arrêtés peuvent prévoir des règles particulières pour les terrains aménagés pour une exploitation saisonnière en application de l'article R. 443-7.

L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs est soumis, selon la capacité d'accueil de ces terrains, à permis d'aménager ou à déclaration préalable. Ces terrains doivent être situés dans des secteurs constructibles.

Le permis d'aménager pour la création d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 emplacements (tentes, caravanes ou résidences mobiles et loisirs), ou l'agrandissement d'un terrain de camping (augmentation de plus de 10% du nombre d'emplacements existants), est obligatoire, sinon une déclaration préalable suffit.

Une caravane est un véhicule ou un élément de véhicule équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, qui conserve en permanence ses moyens de mobilité et peut donc être déplacé à tout moment. Le stationnement de caravanes est réglementé suivant son nombre et dans le temps.

Carrière

Lieu d'où l'on extrait du sol ou du sous-sol des matériaux. La mise en exploitation d'une carrière par le propriétaire du sol est subordonnée à autorisation. En cours et en fin d'exploitation, l'exploitant est tenu de respecter les conditions de remise en état des sols qui lui ont été imposées lors de l'autorisation d'exploiter.

Coefficient d'emprise au sol.

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection verticale au sol des volumes hors oeuvre brut de l'ensemble des constructions (avant-toits, balcons et éléments non clos formant saillie sur façade, et piscines non couvertes exclus) à la surface de l'unité foncière.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, l'emprise au sol est calculée sur l'ensemble de l'opération.

Coefficient d'occupation des sol.

Article R. 123-10 du code de l'urbanisme

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors oeuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-1, la limitation des droits à construire en cas de division d'un terrain bâti.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, le COS est calculé sur l'ensemble de l'opération.

Combles.

Les combles sont le volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Lorsque la hauteur permet la construction avec combles, ceux-ci ne comportent qu'un seul niveau de plancher.

Commerce.

La destination regroupe les locaux affectés à la vente de produits ou de services (salle de sports, agence de voyage ...) et accessibles à la clientèle et leurs annexes. Elle comprend les activités artisanales à caractère commercial (boulangerie, boucherie ...).

Contigu.

Construction qui touche une limite, qui est accolé à une limite ou à une construction.

Egout du toit.

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La ligne d'égout correspond, dans la plupart des cas, à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau.

Elément du paysage ou du bâti à protéger ou à mettre en valeur.

C'est un élément ou un ensemble paysager ou bâti existant sur une ou plusieurs unité(s) foncière(s), que le P.L.U. protège, en application de l'article L. 123-1.7° du Code de l'urbanisme, pour son rôle dans le maintien des équilibres urbains, paysagers ou écologiques, sa qualité végétale, historique, architecturale ou culturelle.

Emplacements réservés.

En application des articles L. 123-1 8° et L. 123-2 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques délimitent des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

L'article L. 123-2 permet en outre de réserver un emplacement en vue de la réalisation de programme de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Cette réservation interdit toute construction ou aménagement autres que ceux prévus par le document d'urbanisme.

Les propriétaires concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 123-17 et L. 230-1 du Code de l'urbanisme.

Emprise au sol : voir coefficient d'emprise au sol.

Emprise d'une voie.

L'emprise d'une voie publique est délimitée par le ou les alignements. Elle se compose de la chaussée (partie utilisée pour la circulation des véhicules) et de ses annexes (accotements, trottoirs, espaces verts, stationnements, talus, caniveaux, fossés...). L'emprise d'une voie ne correspond donc pas toujours uniquement à la plate-forme de la voie (chaussée et trottoirs).

Entrepôt.

Cette destination comprend les locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Elle diffère des surfaces de réserve dans les bâtiments à usage commercial.

Epannelage

Ligne régulière ou irrégulière, formée par le couronnement de plusieurs constructions contiguës.

Equipements collectifs ou d'intérêt collectif.

On désigne comme "équipements collectifs" l'ensemble des installations, des réseaux, des bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont ils ont besoin. Il s'agit d'équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général dans les domaines culturel, sportif et de loisir, hospitalier, sanitaire, de la défense et de la sécurité, universitaire, administratif ou encore des lieux de culte, des pépinières d'entreprise, des aires d'accueil des gens du voyage...etc.

Espace boisé classé.

C'est un élément ou un ensemble végétal existant ou à créer que le P.L.U. protège, en application de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme. 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 cet élément ou ensemble végétal.

Espace libre.

Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement ou des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

Espaces verts.

Ils correspondent à des espaces à dominante végétale, privés ou publics, indépendamment des végétaux qui les recouvrent (des graminées aux arbres). Leur vocation est urbaine (agrément, paysage, biodiversité). La notion d'espaces verts couvre ainsi les parcs d'agrément, les jardins d'ornement, les terrains cultivés urbains, les espaces boisés urbains et éventuellement les terrains de jeu et de sport.

Espaces verts protégés (EVP) ou Eléments remarquables du paysage.

Ces éléments sont repérés au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme et des prescriptions de nature à assurer leur protection sont incluses dans le règlement écrit. Ils correspondent à des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, à certains espaces boisés de la commune (arbres, parcs, haies, boisements) repérés dans le cadre de la ZPPAUP et lors de l'étude d'environnement pour l'ensemble de la commune. Ils sont repris dans le règlement sous la dénomination Espaces Verts Protégés (EVP).

Exhaussement du sol : voir affouillement du sol.

Exploitation agricole.

Cette destination regroupe les constructions correspondant notamment aux bâtiments nécessaires au stockage du matériel, des animaux et des récoltes de l'exploitant. Cette destination regroupe les activités qui en sont le prolongement ou qui ont pour support l'exploitation (transformation, hébergement à la ferme, ventes, ...).

Extension mesurée d'une construction.

On désigne par le terme "extension mesurée" l'agrandissement modéré d'un bâtiment existant ($\leq$ à 50% de la surface du bâtiment existant).

Façade de parcelle (ou sur rue).

La façade d'une parcelle est sa limite côté alignement. C'est à la fois une ligne tracée sur la surface du sol et une longueur qu'il est souhaitable de mesurer. Lorsque l'unité foncière est desservie par plusieurs voies (par exemple : parcelle d'angle ou parcelle traversant un îlot) elle a plusieurs façades sur rue.

Groupe d'habitation - Opérations groupées.

Un groupe d'habitations constitue une opération de construction dans laquelle les bâtiments doivent être édifiés, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, bénéficiaire d'un permis de construire.

Les opérations groupées concernent des projets de constructions, permettant de gérer les espaces libres et l'implantation des constructions de façon globale et simultanée.

Habitation et annexes des habitations.

Cette destination correspond à tous les logements quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur. Lorsque la destination est autorisée, les annexes, en lien avec cette habitation, le sont également (garage, piscine, bûcher ...) avec parfois des particularités mentionnées dans l'article de la zone.

Hauteur.

Mesurée en mètres.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir :

- . du niveau du trottoir au droit de la façade sur la voie si l'immeuble est implanté à l'alignement,
- . du niveau du sol naturel (avant terrassements et exhaussements) s'il y a retrait,

jusqu'à l'égout du toit (limite ou ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluies pour s'égoutter dans une gouttière) ou jusqu'au faîtage (arête supérieure d'un toit, horizontale, résultant de l'intersection vers le haut des deux versants du toit). Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur

les ouvrages indispensables et de faible dimension tels que les antennes, souches de cheminées, locaux techniques d'ascenseur, ...

Lorsqu'il s'agit de voies ou de terrains en pente, la hauteur ainsi définie est calculée au centre de la façade si la longueur de celle-ci est inférieure à 20 m, sinon au centre de chacun des éléments composant la façade, la largeur de chaque élément entrant dans le calcul ne pouvant excéder 20 m.

Mesurée en niveaux.

Le nombre de niveaux (x) correspond au rez-de-chaussée (R) + le nombre d'étages (x-1) + éventuellement les combles (C).

$$\begin{aligned}x \text{ niveaux} &= R + (x-1) \\x \text{ niveaux} + C &= R + (x-1) + C\end{aligned}$$

Hébergement hôtelier

La destination regroupe les établissements commerciaux d'hébergements classés de type hôtel et résidence de tourisme définie par les différents arrêtés.

Industrie.

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

Installations classées pour la protection de l'environnement.

Un établissement ou une activité entre dans la catégorie des « installations classées » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, la protection de la nature et de l'environnement

Dans un esprit de prévention, une réglementation a été élaborée soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation ou de déclaration selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause.

Une nomenclature précise les types d'installations soumis au régime de l'autorisation ou à celui de la déclaration.

Les services de la Préfecture sont chargés de l'application de cette procédure.

Limites séparatives (de l'unité foncière).

Cette expression est redondante, mais elle est conventionnellement utilisée pour désigner les limites de l'unité foncière autres que la façade sur rue.

On distingue donc :

- les limites séparatives qui touchent une voie, appelées encore « limites latérales » ou limites entre 2 parcelles.
- les limites séparatives qui ne touchent pas une voie, appelées encore « fond de parcelle »
- les façades sur rue (cf. « façade »).

Loisirs (espace ayant une destination de) .

Cette destination regroupe ici l'ensemble des constructions permettant la pratique de sports (salle de sport, de tir, espace de jeux, acro-branches ...), de loisirs (espace de détente, d'activité de camping et de caravanning, d'activité ...).

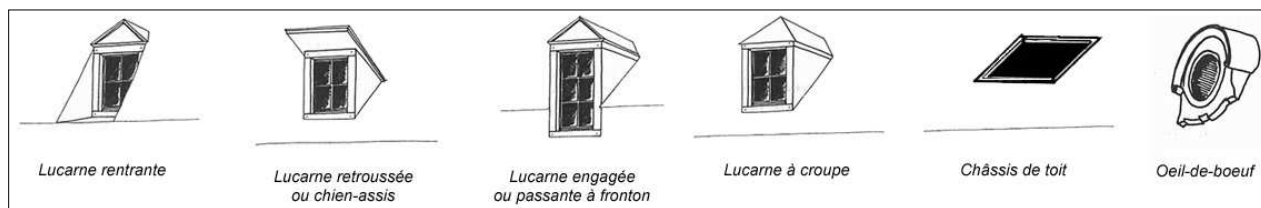
Lotissement.

Constitue un lotissement toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet, ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété.

Est soumise à autorisation de lotir, l'opération de remembrement menée par une association foncière urbaine libre lorsque le plan de remembrement délimite plus de deux lots.

Lucarnes.

Baie aménagée dans un toit pour éclairer ou accéder à un comble. Il existe une grande variété de lucarnes :



Marge d'isolement ou de recul.

La marge d'isolement est la distance entre une construction et la limite de l'unité foncière ou de la zone.

Niveau.

Espace situé entre un plancher et le plafond qui lui est immédiatement supérieur.

Opération d'ensemble.

Une opération d'ensemble (ou opération d'aménagement) peut être un lotissement, une Zone d'Aménagement Concerté, une restauration immobilière, un permis de construire groupé, un remembrement et regroupement de parcelles par des Associations Foncières Urbaines...

Opérations groupées. : voir groupe d'habitation.

Ordre des constructions (continu, semi-continu, discontinu).

L'ordre caractérise l'organisation des constructions le long des voies, l'ordre est « continu » lorsque la succession des constructions le long d'une même voie constitue une bande ininterrompue : les constructions sont contiguës aux limites séparatives latérales de l'unité foncière.

Par opposition, l'ordre peut être « discontinu » lorsque la construction n'est contiguë à aucune des limites séparatives latérales, ou « semi-continu », lorsque la construction est contiguë à une seule des deux limites séparatives latérales.

Parcelle.

C'est une portion de terrain appartenant à un même propriétaire et constituant l'unité cadastrale.

Restauration.

Un édifice ancien ne peut être restauré que s'il présente encore l'aspect d'une construction utilisable (les murs porteurs doivent être debout. Tout ou partie de la toiture doit subsister...).

Retrait ou recul.

Distance entre tout point d'une construction et une ligne déterminée (axe de la voie, alignement, limite d'unité foncière, limite d'emprise des voies...).

Saillie

Elle correspond à un élément de construction ou d'architecture qui est en avant de l'alignement ou du nu d'une façade (balcons, corniches, contreforts,).

En cas d'implantation à l'alignement, les saillies doivent respecter les règlements de voirie.

Servitude d'utilité publique.

Il s'agit de limitations administratives au droit de propriété, instituées par des actes spécifiques en application de législations particulières.

Surface de plancher hors œuvre.

Article R. 112-2

La surface de plancher **hors œuvre brute** d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher **hors œuvre nette** d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) D'une surface égale à 5% des surfaces, hors œuvre, affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Terrain naturel

Le terrain naturel est le terrain avant travaux.

Unité foncière.

Une unité foncière correspond à une propriété foncière d'un seul tenant composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

Voie privée commune.

Voirie privée dont l'utilisation est commune aux habitants de l'immeuble ou des immeubles desservis. Une voie privée commune peut donc ne pas être ouverte à la circulation publique.

Voie publique et article 6.

Pour l'application de l'article 6, toute voie ouverte à la circulation générale est assimilée à une voie publique.

TITRE II :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.

VOCATION DE LA ZONE

La zone UA correspond aux espaces urbains centraux denses à activités diversifiées.

La multi-fonctionnalité du bâti et des espaces publics est recherchée pour accueillir en complémentarité de l'habitat, commerces, services, équipements publics. Les logements sociaux sont possibles dans cette zone.

Les règles du PLU ont pour objet de garantir la possibilité d'un renouvellement et d'une restructuration des constructions dans le respect de l'unité du bâti traditionnel et de ses dispositions par rapport à l'espace public.

Le secteur UAa recouvre le centre de BYANS, SAINT VALBERT et BUSSUREL.

Cette zone est partiellement concernée par les inondations de la Lizaine qui sont représentées par une trame grise sur le plan de zonage. Outre le présent règlement, des recommandations figurent également au rapport de présentation, notamment par rapport aux installations électriques, aux citernes, fosses,...

Cette zone est partiellement concernée par les zones de dangers générées par les canalisations de transports d'hydrocarbures liquides PL1 et PL2 qui sont représentées sur les plans de zonage.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- les carrières,
- les dépôts, de toute nature, disposés à l'air libre (ferrailles, déchets, vieux matériaux, véhicules...),
- les travaux, installations et aménagements suivants : les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attraction, les golfs, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, et les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs,
- les constructions à vocation agricole ou horticole,
- les constructions à destination industrielle,
- les affouillements et exhaussements du sol dans la zone inondable sous réserve de l'article UA2,
- toutes les constructions dans la zone inondable sous réserve de l'article UA2,

- les sous-sols enterrés dans la zone inondable.

Dans les zones de dangers générées par les canalisations de transports d'hydrocarbures liquides PL1 et PL2 les dispositions suivantes sont adoptées :

- dans la zone des dangers graves pour la vie humaine (premiers effets létaux) sont interdits la construction ou l'extension des immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie,
- dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine (effets létaux significatifs), sont interdits la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA 1 sont admises à condition de ne présenter aucun danger et de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
- Sont en outre admis les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées et situés en dehors de la zone inondable.
- Dans la zone inondable délimitée par les documents graphiques ne sont autorisés que :
 - . les aménagements, annexes et extensions mesurées des constructions existantes (c'est-à-dire inférieures à 20% de l'emprise au sol de la construction existante) sous réserve d'être réalisés au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues. Ces aménagements, annexes et extensions mesurées ne seront autorisés qu'une seule fois (lors d'un seul permis), ne créeront pas de logement ou d'hébergement supplémentaire, ne changeront pas la destination initiale des bâtiments, sauf si ce changement de destination tend à réduire la vulnérabilité aux inondations,
 - . les affouillements et exhaussements du sol destinés à protéger les biens et les personnes des inondations,
 - . les équipements nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Dans l'ensemble de la zone des dangers significatifs pour la vie humaine (effets irréversibles), l'exploitant de la canalisation sera informé des projets d'urbanisme le plus en amont possible, afin qu'il puisse mettre en oeuvre des dispositions compensatoires éventuellement nécessaires visant à limiter les risques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UA 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

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

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques afin de limiter les gênes et risques.
- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le déménagement, l'emménagement, la collecte des ordures ménagères, etc....
- Les services gestionnaires de voirie devront valider les aménagements rendus nécessaires à la création des accès pour permettre la réalisation de l'opération.

2 - Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement.
- Les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (notamment de services publics : services de secours et d'incendie, ramassage des ordures ménagères...) puissent faire demi-tour. Lorsque la configuration de voie en impasse ne peut être évitée pour les véhicules automobiles, une continuité piétonne et (ou) cyclable sera prévue sauf avis contraire de l'autorité municipale.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE UA 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et en accord avec le gestionnaire des réseaux.

1 - Eau potable.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement.

2.1 - Eaux usées.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues, sans interposition de dispositifs épurateurs.

- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement des effluents non domestiques.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

2.2 - Eaux pluviales.

- Les eaux pluviales sont infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue...) et peuvent être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ...). Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, type bassin de rétention, sont également autorisés. Dans le cas d'un stockage aérien, une recherche d'intégration paysagère ou architecturale du dispositif sera demandée.
- En cas d'impossibilité de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle (à justifier), celles-ci peuvent être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.
- Dans tous les cas, des aménagements spécifiques visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur ou le milieu naturel seront demandés. De même pour les eaux de parkings, un traitement pourra être imposé avant rejet, suivant la réglementation en vigueur et l'importance du parking.

3 - Ordures ménagères.

- Les constructions nouvelles doivent comporter des systèmes de stockage des déchets ménagers suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.
- Les systèmes de stockage des déchets doivent être aménagés de préférence en rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en oeuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu. Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants.
- Ces dispositions s'appliquent également en cas de ré-aménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

4 - Autres réseaux.

Les câbles électriques, téléphoniques ou autres (fibres optiques par exemple) pourront être installés en souterrain ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade de bâtiments, sous corniches par exemple.

ARTICLE UA 5 - Caractéristiques des terrains.

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

ARTICLE UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Principe général :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer.

Exceptions :

Les constructions peuvent être implantées avec une marge de recul si elles jouxtent des constructions existantes implantées en retrait de l'alignement. Dans ce cas les constructions à implanter seront en continuité avec les constructions existantes, dans le respect général du périmètre de la rue ou de l'espace public.

ARTICLE UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- Les constructions doivent être implantées :
 - . soit en limite séparative de façon continue pour les bâtiments principaux,
 - . soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait par rapport à la limite séparative, les constructions doivent s'implanter en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($h/2 \geq 3 \text{ m}$),

En cas de bâtiment préexistant, non implanté sur une limite séparative ou à 3 m minimum, dans un but de bonne intégration architecturale, il pourra être admis une implantation différente aux principes ci-dessus pour les aménagements et extensions de ce bâtiment.

- Ces règles ne s'appliquent pas au secteur UAa dans lequel les constructions peuvent s'implanter librement en limite séparative ou avec une marge d'isolement.

- Sur les terrains riverains des cours d'eau, les constructions et installations, ainsi que les clôtures, doivent être implantés avec un recul minimum de 4 m par rapport à la rive.

- Pour les constructions annexes, enterrées, locaux à vélos, de stockages des déchets ménagers, abri de jardin, bûcher et piscine non couverte en dessous de 20 m² et inférieures à 4 m au faitage : leur implantation n'est soumise à aucune prescription particulière sauf en bordure des cours d'eau (cf. alinéa précédent).

ARTICLE UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Recommandation : l'implantation du bâti principal et/ou de ses annexes, visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UA 9 - Emprise au sol.

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE UA 10 - Hauteur des constructions.

Pour conserver l'homogénéité des volumes bâtis de la zone UA, la hauteur des constructions et installations nouvelles ou des extensions des bâtiments existants, sera en harmonie avec la hauteur des constructions voisines.

Le principe ci-dessus pourra être écarté lors de la construction de bâtiments annexes, tels que garages, bûchers, remises, situés à l'arrière du front bâti, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

Dans le secteur UAa, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 m.

Le principe ci-dessus pourra être écarté lors de la construction de bâtiments annexes, tels que garages, bûchers, remises, situés à l'arrière du front bâti, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE UA 11 - Aspect extérieur.

1 - Généralités

- Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

- Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants.

- Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

2 - Clôtures

Cet article ne concerne que le secteur UAa.

- A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures sur rue doivent être constituées :

- . soit par des haies vives composées d'essences locales implantées à 50 cm de la limite de la parcelle pour une haie de hauteur maxi 2 mètres.
- . soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, doublés ou non de haies vives surmontant éventuellement un mur bahut, la hauteur étant toutefois limitée à 1,50 m pour être portée à 1,60 m lorsque la clôture présente un soubassement.

- Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale de toutes les clôtures doit être identique à la hauteur des clôtures existantes dans la zone. Cette hauteur ne peut dépasser 2 mètres.

- La clôture doit suivre la pente du terrain, sans redents. Les grilles et portails doivent avoir une forme simple. Le nombre de poteaux doit être réduit et les poteaux doivent être constitués du même matériau que le reste du mur.

- La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

3 - Restauration

Dans le cadre de la restauration, il est imposé :

- de conserver les encadrements en pierre de taille (ou bois) des ouvertures (jambages et linteaux),

- de conserver apparentes les pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches...),

- de ne pas modifier les proportions de percements des façades ; il faudra se référer aux modules des ouvertures existantes (ouvertures plus hautes que larges),

- de respecter les proportions du bâtiment et la pente du toit en cas d'extension,

- de refaire à l'identique les menuiseries quand des témoins existent. Lorsqu'ils n'existent pas, la réfection devra être faite suivant un modèle relevé sur une construction du même type et de même époque.

4 - Divers

- Les abris de jardins doivent avoir un aspect extérieur compatible avec l'environnement du site (interdiction de tout matériau présentant un aspect brillant).

- Les boiseries et volets doivent être colorés ou teintés.

- Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.

- Les équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur,...) sont autorisés à condition d'être intégrés au bâtiment principal ou aux annexes ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti. En cas d'impossibilité technique, les appareils sont exceptionnellement autorisés à condition qu'ils s'intègrent au maximum au bâti (intégration par la teinte, non soumis à la vue depuis le domaine public par des éléments d'architecture,...).

- Les panneaux ou dispositifs utilisant des capteurs solaires pour la valorisation de l'énergie renouvelable sont autorisés et obligatoirement intégré à l'environnement bâti.

- Les coffrets EDF ou de gaz doivent être intégrés à la maçonnerie (en retrait du mur ou de la façade de manière à pouvoir y rajouter une porte).

- Les extracteurs et les ventilations mécaniques contrôlées devront faire l'objet d'un traitement acoustique approprié.

- Sur les immeubles existant avant la date d'approbation du PLU, les gaines et les installations techniques en toitures liées à l'amélioration du confort de l'immeuble et à l'amélioration énergétique (climatisation, rafraîchissement d'air, ascenseurs....) pourront être autorisées à condition que ces installations techniques soient intégrées dans un volume bâti traité en harmonie avec le reste du bâtiment.

ARTICLE UA 12 - Stationnement des véhicules.

1- Généralités

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients,...) doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la SHON de chaque destination de construction ou par type de destination.
- Les normes sont exprimées en nombre de places de stationnement par tranche de SHON. Si le nombre de places obtenu n'est pas entier, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.
- Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles :
 - l'aménagement des parcs de stationnement devra permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir en toute sécurité et sans gêne pour la circulation publique,
 - la largeur des places de stationnement ne pourra être inférieure à 2,50 m en épi, perpendiculaire et en bataille et 2 m en longitudinal ; leur longueur ne pourra être inférieure à 5 m,
 - pour le stationnement en bataille ou perpendiculaire, la largeur de la plate-forme de desserte ne pourra être inférieure à 6 m.

2- Règles de stationnement

Le nombre d'emplacement de stationnement nécessaire sera évalué au cas par cas en fonction de la nature exacte de l'activité concernée. Il devra satisfaire à l'ensemble des besoins attendus :

a• Logements :

- logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement ;
- logements de 45 m² de SHON ou moins : 1 place de stationnement par logement ;
- logements de plus de 45 m² de SHON : 2 places de stationnement par logement ;
- pour les constructions ou opération de plus de 5 logements, il est demandé d'ajouter une place visiteur qui ne pourra en aucun cas être affectée à l'usage privatif (non rattachée à l'usage d'un logement) par tranche de 5 logements ;

b• Pour les bureaux et autres activités :

- 1 place de stationnement pour 45 m² de SHON ;
- 1 place par tranche de 70 m² de SHON pour les locaux de vente, de réserves et de services ;
- 1 place de stationnement pour 100 m² de SHON pour les entreprises artisanales.

c• Pour l'hôtellerie et la restauration :

- 1 place de stationnement par chambre.
- 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant

3- Conditions particulières

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation de places de stationnement, il peut être tenu quitte de ces

obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation. A défaut de cette justification, il est tenu au versement de la participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.
(code de l'urbanisme article L.123-1-2).

- En cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris en cas de création de SHON (dans la limite d'un plafond de 50% de celle existante avant le commencement des travaux), la création d'aires de stationnement n'est pas imposée.

- Pour les constructions remplissant une mission de service public ou d'intérêt général, le nombre de places de stationnement est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, des possibilités de fréquentation et de desserte en transport en commun.

- En cas de travaux d'extension, de surélévation ou de création de SHON sur des bâtiments existants et à destination d'habitation, il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement pour toutes opérations ne créant pas plus de 45 m² de SHON.

ARTICLE UA 13 - Espaces libres et plantations.

- Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales, variées, à feuilles caduques. Les surfaces libres seront plantées à raison d'un arbre au moins pour 200m² de parcelle. Cette condition peut être restreinte ou supprimée, si compte tenu de l'exiguïté du terrain, il en résulterait une atteinte grave à l'éclaircissement des bâtiments à réaliser sur le terrain ou de bâtiments existant sur les terrains voisins.

- Les parkings devront être plantés à raison d'un arbre toutes les 6 places.

- Les éléments boisés représentés sur les plans de zonage sont à préserver en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme. Toute destruction, même partielle, d'un élément boisé repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable du conseil municipal.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UA 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.

VOCATION DE LA ZONE

Cette zone recouvre des secteurs construits pratiquement en totalité en contact avec le centre et avec une forme dense mais discontinue. Les règles du PLU confirment la vocation résidentielle de la zone. Les logements sociaux sont possibles dans cette zone.

Dans le secteur UBa, la hauteur des constructions est limitée afin de respecter une homogénéité avec les hauteurs des constructions existantes.

Dans le secteur UBb ne sont autorisés que les installations, équipements et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt général.

Cette zone est partiellement concernée par les inondations de la Lizaine qui sont représentées par une trame grise sur le plan de zonage. Outre le présent règlement, des recommandations figurent également au rapport de présentation, notamment par rapport aux installations électriques, aux citernes, fosses,...

Cette zone est partiellement concernée par les zones de dangers générées par les canalisations de transports d'hydrocarbures liquides PL1 et PL2 qui sont représentées sur les plans de zonage.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- les carrières,
- les dépôts nouveaux de toute nature, disposés à l'air libre (ferrailles, déchets, vieux matériaux, véhicules...),
- les travaux, installations et aménagements suivants : les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attraction, les golfs, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, et les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs,
- les constructions à vocation agricole ou horticole,
- les constructions à destination d'entrepôt, sauf si elles sont liées à une activité existante à la date d'approbation du PLU et si elles sont contiguës au bâtiment existant,
- les constructions à destination industrielle,
- les affouillements et exhaussements du sol dans la zone inondable sous réserve de l'article UB2,

- toutes les constructions dans la zone inondable et dans le secteur UBb sous réserve de l'article UB2,
- les sous-sols enterrés dans la zone inondable.

Dans les zones de dangers générées par les canalisations de transports d'hydrocarbures liquides PL1 et PL2 les dispositions suivantes sont adoptées :

- dans la zone des dangers graves pour la vie humaine (premiers effets létaux) sont interdits la construction ou l'extension des immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie,
- dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine (effets létaux significatifs), sont interdits la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB 1 sont admises à condition de ne présenter aucun danger et de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
- Sont en outre admis les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées et situés en dehors de la zone inondable.
- Dans le secteur UBb ne sont autorisés que les équipements, constructions, installations et aménagements, seulement s'ils sont liés aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Dans la zone inondable délimitée par les documents graphiques ne sont autorisés que :
 - . les aménagements, annexes et extensions mesurées des constructions existantes (c'est-à-dire inférieures à 20% de l'emprise au sol de la construction existante) sous réserve d'être réalisés au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues. Ces aménagements, annexes et extensions mesurées ne seront autorisés qu'une seule fois (lors d'un seul permis), ne créeront pas de logement ou d'hébergement supplémentaire, ne changeront pas la destination initiale des bâtiments, sauf si ce changement de destination tend à réduire la vulnérabilité aux inondations,
 - . les affouillements et exhaussements du sol destinés à protéger les biens et les personnes des inondations,
 - . les équipements nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Dans l'ensemble de la zone des dangers significatifs pour la vie humaine (effets irréversibles), l'exploitant de la canalisation sera informé des projets d'urbanisme le plus en amont possible, afin qu'il puisse mettre en oeuvre des dispositions compensatoires éventuellement nécessaires visant à limiter les risques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UB 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques afin de limiter les gênes et risques.
- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le déménagement, l'emménagement, la collecte des ordures ménagères, etc....
- Les services gestionnaires de voirie devront valider les aménagements rendus nécessaires à la création des accès pour permettre la réalisation de l'opération.

2 - Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement.
- Les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (notamment de services publics : services de secours et d'incendie, ramassage des ordures ménagères...) puissent faire demi-tour. Lorsque la configuration de voie en impasse ne peut être évitée pour les véhicules automobiles, une continuité piétonne et (ou) cyclable sera prévue sauf avis contraire de l'autorité municipale.

ARTICLE UB 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et en accord avec le gestionnaire des réseaux.

1 - Eau potable.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement.

2.1 - Eaux usées.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues, sans interposition de dispositifs épurateurs.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement des effluents non domestiques.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

2.2 - Eaux pluviales.

- Les eaux pluviales sont infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue...) et peuvent être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ...). Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, type bassin de rétention, sont également autorisés. Dans le cas d'un stockage aérien, une recherche d'intégration paysagère ou architecturale du dispositif sera demandée.
- En cas d'impossibilité de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle (à justifier), celles-ci peuvent être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.
- Dans tous les cas, des aménagements spécifiques visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur ou le milieu naturel seront demandés. De même pour les eaux de parkings, un traitement pourra être imposé avant rejet, suivant la réglementation en vigueur et l'importance du parking.

3 - Ordures ménagères.

- Les constructions nouvelles doivent comporter des systèmes de stockage des déchets ménagers suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.
- Les systèmes de stockage des déchets doivent être aménagés de préférence à rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en oeuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu. Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants.
- Ces dispositions s'appliquent également en cas de ré-aménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.
- Dans la mesure du possible, un point de collecte sera également prévu sur le tènement en limite de parcelle.

4 - Autres réseaux.

Les câbles électriques, téléphoniques ou autres (fibres optiques par exemple) pourront être installés en souterrain ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade de bâtiments, sous corniches par exemple.

ARTICLE UB 5 - Caractéristiques des terrains.

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

ARTICLE UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Principe général :

Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul telle que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point bas le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Exceptions :

En cas de bâtiment préexistant, non implanté selon la règle précédente, dans un but de bonne intégration architecturale, il pourra être admis une implantation différente au principe ci-dessus pour les aménagements, extensions et annexes de ce bâtiment.

ARTICLE UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- Les constructions doivent être implantées :

- . soit en limite séparative,
- . soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait par rapport à la limite séparative, les constructions doivent s'implanter en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($h/2 \geq 3$ m),

En cas de bâtiment préexistant, non implanté sur une limite séparative ou à 3 m minimum, dans un but de bonne intégration architecturale, il pourra être admis une implantation différente aux principes ci-dessus pour les aménagements et extensions de ce bâtiment.

- Sur les terrains riverains des cours d'eau, les constructions et installations, ainsi que les clôtures, doivent être implantés avec un recul minimum de 4 m par rapport à la rive.

- Pour les constructions annexes, enterrées, locaux à vélos, de stockages des déchets ménagers, abri de jardin, bûcher et piscine non couverte en dessous de 20 m² et inférieures à 4 m au faitage : leur implantation n'est soumise à aucune prescription particulière sauf en bordure des cours d'eau (cf. alinéa précédent).

ARTICLE UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Recommandation : l'implantation du bâti principal et/ou de ses annexes, visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UB 9 - Emprise au sol.

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE UB 10 - Hauteur des constructions.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres. Pour les constructions implantées sur les limites de la zone UC adjacente, la hauteur maximale est limitée à 9 mètres.

Dans le secteur UBa, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres. Pour les constructions implantées sur les limites de la zone UC adjacente, la hauteur maximale est limitée à 9 m.

ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur.

1 - Généralités

- Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

- Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants.

- Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

2 - Clôtures

- A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures sur rue doivent être constituées :

. soit par des haies vives composées d'essences locales implantées à 50 cm de la limite de la parcelle pour une haie de hauteur maxi 2 mètres.

. soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, doublés ou non de haies vives surmontant éventuellement un mur bahut, la hauteur étant toutefois limitée à 1,50 m pour être portée à 1,60 m lorsque la clôture présente un soubassement.

- Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale de toutes les clôtures doit être identique à la hauteur des clôtures existantes dans la zone. Cette hauteur ne peut dépasser 2 mètres.
- La clôture doit suivre la pente du terrain, sans redents. Les grilles et portails doivent avoir une forme simple. Le nombre de poteaux doit être réduit et les poteaux doivent être constitués du même matériau que le reste du mur.
- La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

3 - Divers

- Les abris de jardins doivent avoir un aspect extérieur compatible avec l'environnement du site (interdiction de tout matériau présentant un aspect brillant).
- Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.
- Les équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur,...) sont autorisés à condition d'être intégrés au bâtiment principal ou aux annexes ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti. En cas d'impossibilité technique, les appareils sont exceptionnellement autorisés à condition qu'ils s'intègrent au maximum au bâti (intégration par la teinte, non soumis à la vue depuis le domaine public par des éléments d'architecture,...).
- Les panneaux ou dispositifs utilisant des capteurs solaires pour la valorisation de l'énergie renouvelable sont autorisés en toiture ou en façade ou au sol. Il est recommandé soit de les dissimuler à la vue depuis les espaces publics, soit de les détacher sur une volumétrie indépendante (véranda, serre, garage,...), soit de les faire prolonger une verrière existante.
- Les coffrets EDF ou de gaz doivent être intégrés à la maçonnerie (en retrait du mur ou de la façade de manière à pouvoir y rajouter une porte).
- Les extracteurs et les ventilations mécaniques contrôlées devront faire l'objet d'un traitement acoustique approprié.
- Sur les immeubles existant avant la date d'approbation du PLU, les gaines et les installations techniques en toitures liées à l'amélioration du confort de l'immeuble et à l'amélioration énergétique (climatisation, rafraîchissement d'air, ascenseurs,...) pourront être autorisées à condition que ces installations techniques soient intégrées dans un volume bâti traité en harmonie avec le reste du bâtiment.

ARTICLE UB 12 - Stationnement des véhicules.

1- Généralités

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients,...) doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la SHON de chaque destination de construction ou par type de destination.
- Les normes sont exprimées en nombre de places de stationnement par tranche de SHON. Si le nombre de places obtenu n'est pas entier, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

- Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles :
 - l'aménagement des parcs de stationnement devra permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir en toute sécurité et sans gêne pour la circulation publique,
 - la largeur des places de stationnement ne pourra être inférieure à 2,50 m en épi, perpendiculaire et en bataille et 2 m en longitudinal ; leur longueur ne pourra être inférieure à 5 m,
 - pour le stationnement en bataille ou perpendiculaire, la largeur de la plate-forme de desserte ne pourra être inférieure à 6 m.

2- Règles de stationnement

Le nombre d'emplacement de stationnement nécessaire sera évalué au cas par cas en fonction de la nature exacte de l'activité concernée. Il devra satisfaire à l'ensemble des besoins attendus :

a• Logements :

- logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement ;
- logements de 45 m² de SHON ou moins : 1 place de stationnement par logement ;
- logements de plus de 45 m² de SHON : 2 places de stationnement par logement ;
- pour les constructions ou opération de plus de 5 logements, il est demandé d'ajouter une place visiteur qui ne pourra en aucun cas être affectée à l'usage privatif (non rattachée à l'usage d'un logement) par tranche de 5 logements ;
- pour les constructions à usage d'habitat collectif, un local d'une surface d'un m2 minimum par logement sera situé à proximité de l'accès à l'immeuble, en rez-de-chaussée ou au premier niveau de sous-sol accessible depuis une rampe de 6 % maximum. Cet espace sera réservé au stationnement des 2 roues.

b• Pour les bureaux et autres activités :

- 1 place de stationnement pour 45 m² de SHON ;
- 1 place par tranche de 70 m² de SHON pour les locaux de vente, de réserves et de services ;
- 1 place de stationnement pour 100 m² de SHON pour les entreprises artisanales.

c• Pour l'hôtellerie et la restauration :

- 1 place de stationnement par chambre.
- 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant

d• Des stationnements pour les deux roues (vélos - motos) doivent être prévus pour tout projet de construction neuve, hors logement, avec une superficie minimum équivalente à une place de stationnement de véhicule léger et suivant la nature du projet. Les aménagements réservés aux deux-roues seront matérialisés et aménagés à cet effet.

3- Conditions particulières

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation de places de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation. A défaut de cette justification, il est tenu au versement de la participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.
(code de l'urbanisme article L.123-1-2).

- En cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris en cas de création de SHON (dans la limite d'un plafond de 50% de celle existante avant le commencement des travaux), la création d'aires de stationnement n'est pas imposée.
- Pour les constructions remplissant une mission de service public ou d'intérêt général, le nombre de places de stationnement est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, des possibilités de fréquentation et de desserte en transport en commun.
- En cas de travaux d'extension, de surélévation ou de création de SHON sur des bâtiments existants et à destination d'habitation, il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement pour toutes opérations ne créant pas plus de 45 m² de SHON.

ARTICLE UB 13 - Espaces libres et plantations.

- Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales, variées, à feuilles caduques. Les surfaces libres seront plantées à raison d'un arbre au moins pour 200m² de parcelle. Cette condition peut être restreinte ou supprimée, si compte tenu de l'exiguïté du terrain, il en résulterait une atteinte grave à l'éclairage des bâtiments à réaliser sur le terrain ou de bâtiments existant sur les terrains voisins.
- Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts.
- Les parkings devront être plantés à raison d'un arbre toutes les 6 places.
- Les éléments boisés représentés sur les plans de zonage sont à préserver en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme. Toute destruction, même partielle, d'un élément boisé repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable du conseil municipal.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UB 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

CHAPITRE 3 :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.

VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à vocation résidentielle où les règles du PLU ont pour objectif de développer un habitat moyennement dense. Le bâti est de type diffus, constitué essentiellement de pavillons. Les logements sociaux sont possibles dans cette zone.

Cette zone est partiellement concernée par les inondations de la Lizaine qui sont représentées par une trame grise sur le plan de zonage. Outre le présent règlement, des recommandations figurent également au rapport de présentation, notamment par rapport aux installations électriques, aux citernes, fosses,...

L'assainissement autonome est autorisé dans le secteur UCa.

Cette zone est partiellement concernée par les zones de dangers générées par la canalisation de gaz haute pression "Voisines-Dambenois" et les canalisations de transports d'hydrocarbures liquides PL1 et PL2 qui sont représentées sur les plans de zonage.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- les carrières,
- les dépôts, de toute nature, disposés à l'air libre (ferrailles, déchets, vieux matériaux, véhicules...),
- les travaux, installations et aménagements suivants : les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attraction, les golfs, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, et les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs,
- les constructions à vocation agricole ou horticole,
- les constructions à destination d'entrepôt, sauf si elles sont liées à une activité existante à la date d'approbation du PLU et si elles sont contiguës au bâtiment existant,
- les constructions à destination industrielle,
- les affouillements et exhaussements du sol dans la zone inondable sous réserve de l'article UC2,
- toutes les constructions dans la zone inondable sous réserve de l'article UC2,
- les sous-sols enterrés dans la zone inondable.

Dans les zones de dangers générées par la canalisation de gaz haute pression "Voisines-Dambenois" et les canalisations de transports d'hydrocarbures liquides PL1 et PL2 les dispositions suivantes sont adoptées :

- dans la zone des dangers graves pour la vie humaine (premiers effets létaux) sont interdits la construction ou l'extension des immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie,
- dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine (effets létaux significatifs), sont interdits la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

ARTICLE UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UC 1 sont admises à condition de ne présenter aucun danger et de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
- Sont en outre admis les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées et situés en dehors de la zone inondable.
- Dans la zone inondable délimitée par les documents graphiques ne sont autorisés que :
 - . les aménagements, annexes et extensions mesurées des constructions existantes (c'est-à-dire inférieures à 20% de l'emprise au sol de la construction existante) sous réserve d'être réalisés au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues. Ces aménagements, annexes et extensions mesurées ne seront autorisés qu'une seule fois (lors d'un seul permis), ne créeront pas de logement ou d'hébergement supplémentaire, ne changeront pas la destination initiale des bâtiments, sauf si ce changement de destination tend à réduire la vulnérabilité aux inondations,
 - . les affouillements et exhaussements du sol destinés à protéger les biens et les personnes des inondations,
 - . les équipements nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans l'ensemble de la zone des dangers significatifs pour la vie humaine (effets irréversibles), l'exploitant de la canalisation sera informé des projets d'urbanisme le plus en amont possible, afin qu'il puisse mettre en oeuvre des dispositions compensatoires éventuellement nécessaires visant à limiter les risques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UC 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

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

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques afin de limiter les gênes et risques.
- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le déménagement, l'emménagement, la collecte des ordures ménagères, etc....
- Les services gestionnaires de voirie devront valider les aménagements rendus nécessaires à la création des accès pour permettre la réalisation de l'opération.

2 - Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement.
- Les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (notamment de services publics : services de secours et d'incendie, ramassage des ordures ménagères...) puissent faire demi-tour. Lorsque la configuration de voie en impasse ne peut être évitée pour les véhicules automobiles, une continuité piétonne et (ou) cyclable sera prévue sauf avis contraire de l'autorité municipale.

ARTICLE UC 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et en accord avec le gestionnaire des réseaux.

1 - Eau potable.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement.

2.1 - Eaux usées.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues, sans interposition de dispositifs épurateurs.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement des effluents non domestiques.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

- Dans le secteur UCa, l'assainissement autonome est autorisé.

2.2 - Eaux pluviales.

- Les eaux pluviales sont infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue...) et peuvent être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ...). Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, type bassin de rétention, sont également autorisés. Dans le cas d'un stockage aérien, une recherche d'intégration paysagère ou architecturale du dispositif sera demandée.
- En cas d'impossibilité de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle (à justifier), celles-ci peuvent être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.
- Dans tous les cas, des aménagements spécifiques visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur ou le milieu naturel seront demandés. De même pour les eaux de parkings, un traitement pourra être imposé avant rejet, suivant la réglementation en vigueur et l'importance du parking.

3 - Ordures ménagères.

- Les constructions nouvelles doivent comporter des systèmes de stockage des déchets ménagers suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.
- Les systèmes de stockage des déchets doivent être aménagés de préférence à rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en oeuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu. Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants.
- Ces dispositions s'appliquent également en cas de ré-aménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.
- Dans la mesure du possible, un point de collecte sera également prévu sur le tènement en limite de parcelle.

4 - Autres réseaux.

Les câbles électriques, téléphoniques ou autres (fibres optiques par exemple) pourront être installés en souterrain ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade de bâtiments, sous corniches par exemple.

ARTICLE UC 5 - Caractéristiques des terrains.

Dans le secteur UCa, les terrains doivent posséder une taille minimale permettant la mise en oeuvre d'un procédé d'assainissement autonome conformément aux normes et règlements en vigueur.

ARTICLE UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Principe général :

Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul telle que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point bas le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Exceptions :

En cas de bâtiment préexistant, non implanté selon la règle précédente, dans un but de bonne intégration architecturale, il pourra être admis une implantation différente au principe ci-dessus pour les aménagements, extensions et annexes de ce bâtiment.

En cas de contrainte topographique particulière générant des difficultés d'accès ou rendant l'accès accidentogène et/ou lorsque la forme et/ou la taille de la parcelle le justifie, les garages pourront être implantés à l'alignement ou avec une marge de recul différente.

ARTICLE UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- Les constructions doivent être implantées :
 - . soit en limite séparative,
 - . soit en retrait des limites séparatives. En cas de retrait par rapport à la limite séparative, les constructions doivent s'implanter en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($h/2 \geq 3$ m),
 - . en cas de bâtiment préexistant, non implanté sur une limite séparative ou à 3 m minimum, dans un but de bonne intégration architecturale, il pourra être admis une implantation différente aux principes ci-dessus pour les aménagements et extensions de ce bâtiment.
- Sur les terrains riverains des cours d'eau, les constructions et installations, ainsi que les clôtures, doivent être implantées avec un recul minimum de 4 m par rapport à la rive.
- Pour les constructions annexes, enterrées, locaux à vélos, de stockages des déchets ménagers, abri de jardin, bûcher et piscine non couverte en-dessous de 20 m² et inférieures à 4 m au faîtage : leur implantation n'est soumise à aucune prescription particulière sauf en bordure des cours d'eau (cf. alinéa précédent).

ARTICLE UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Recommandation : L'implantation du bâti principal et/ou de ses annexes, visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UC 9 - Emprise au sol.

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE UC 10 - Hauteur des constructions.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres.

ARTICLE UC 11 - Aspect extérieur.

1 - Généralités

- Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

- Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants.

- Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

2 - Clôtures

- A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures sur rue doivent être constituées :

. soit par des haies vives composées d'essences locales implantées à 50 cm de la limite de la parcelle pour une haie de hauteur maxi 2 mètres.

. soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, doublés ou non de haies vives surmontant éventuellement un mur bahut, la hauteur étant toutefois limitée à 1,50 m pour être portée à 1,60 m lorsque la clôture présente un soubassement.

- Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale de toutes les clôtures doit être identique à la hauteur des clôtures existantes dans la zone. Cette hauteur ne peut dépasser 2 mètres.

- La clôture doit suivre la pente du terrain, sans redents. Les grilles et portails doivent avoir une forme simple. Le nombre de poteaux doit être réduit et les poteaux doivent être constitués du même matériau que le reste du mur.

- La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

3 - Divers

- Les abris de jardins doivent avoir un aspect extérieur compatible avec l'environnement du site (bardage bois traité pour permettre un vieillissement naturel, interdiction de tout matériau présentant un aspect brillant).
- Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.
- Les équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur,...) sont autorisés à condition d'être intégrés au bâtiment principal ou aux annexes ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti. En cas d'impossibilité technique, les appareils sont exceptionnellement autorisés à condition qu'ils s'intègrent au maximum au bâti (intégration par la teinte, non soumis à la vue depuis le domaine public par des éléments d'architecture,...).
- Les panneaux ou dispositifs utilisant des capteurs solaires pour la valorisation de l'énergie renouvelable sont autorisés en toiture ou en façade ou au sol. Il est recommandé soit de les dissimuler à la vue depuis les espaces publics, soit de les détacher sur une volumétrie indépendante (véranda, serre, garage,...), soit de les faire prolonger une verrière existante.
- Les coffrets EDF ou de gaz doivent être intégrés à la maçonnerie (en retrait du mur ou de la façade de manière à pouvoir y rajouter une porte).
- Les extracteurs et les ventilations mécaniques contrôlées devront faire l'objet d'un traitement acoustique approprié.
- Sur les immeubles existant avant la date d'approbation du PLU, les gaines et les installations techniques en toitures liées à l'amélioration du confort de l'immeuble et à l'amélioration énergétique (climatisation, rafraîchissement d'air, ascenseurs,...) pourront être autorisées à condition que ces installations techniques soient intégrées dans un volume bâti traité en harmonie avec le reste du bâtiment.

ARTICLE UC 12 - Stationnement des véhicules.

1- Généralités

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients,...) doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la SHON de chaque destination de construction ou par type de destination.
- Les normes sont exprimées en nombre de places de stationnement par tranche de SHON. Si le nombre de places obtenu n'est pas entier, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.
- Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles :
 - l'aménagement des parcs de stationnement devra permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir en toute sécurité et sans gêne pour la circulation publique,
 - la largeur des places de stationnement ne pourra être inférieure à 2,50 m en épi, perpendiculaire et en bataille et 2 m en longitudinal ; leur longueur ne pourra être inférieure à 5 m,
 - pour le stationnement en bataille ou perpendiculaire, la largeur de la plate-forme de desserte ne pourra être inférieure à 6 m.

2- Règles de stationnement

Le nombre d'emplacement de stationnement nécessaire sera évalué au cas par cas en fonction de la nature exacte de l'activité concernée. Il devra satisfaire à l'ensemble des besoins attendus :

a• Logements :

- logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement ;
- logements de 45 m² de SHON ou moins : 1 place de stationnement par logement ;
- logements de plus de 45 m² de SHON : 2 places de stationnement par logement ;
- pour les constructions ou opération de plus de 5 logements, il est demandé d'ajouter une place visiteur qui ne pourra en aucun cas être affectée à l'usage privatif (non rattachée à l'usage d'un logement) par tranche de 5 logements ;
- pour les constructions à usage d'habitat collectif, un local d'une surface d'un m2 minimum par logement sera situé à proximité de l'accès à l'immeuble, en rez-de-chaussée ou au premier niveau de sous-sol accessible depuis une rampe de 6 % maximum. Cet espace sera réservé au stationnement des 2 roues.

b• Pour les bureaux et autres activités :

- 1 place de stationnement pour 45 m² de SHON ;
- 1 place par tranche de 70 m2 de SHON pour les locaux de vente, de réserves et de services ;
- 1 place de stationnement pour 100 m2 de SHON pour les entreprises artisanales.

c• Pour l'hôtellerie et la restauration :

- 1 place de stationnement par chambre.
- 1 place de stationnement pour 10 m2 de salle de restaurant.

d• Des stationnements pour les deux roues (vélos - motos) doivent être prévus pour tout projet de construction neuve, hors logement, avec une superficie minimum équivalente à une place de stationnement de véhicule léger et suivant la nature du projet. Les aménagements réservés aux deux-roues seront matérialisés et aménagés à cet effet.

3- Conditions particulières

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation de places de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation. A défaut de cette justification, il est tenu au versement de la participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.
(code de l'urbanisme article L.123-1-2).

- En cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris en cas de création de SHON (dans la limite d'un plafond de 50% de celle existante avant le commencement des travaux), la création d'aires de stationnement n'est pas imposée.

- Pour les constructions remplissant une mission de service public ou d'intérêt général, le nombre de places de stationnement est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, des possibilités de fréquentation et de desserte en transport en commun.

- En cas de travaux d'extension, de surélévation ou de création de SHON sur des bâtiments existants et à destination d'habitation, il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement pour toutes opérations ne créant pas plus de 45 m² de SHON.

ARTICLE UC 13 - Espaces libres et plantations.

- Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales, variées, à feuilles caduques. Les surfaces libres seront plantées à raison d'un arbre au moins pour 200m² de parcelle. Cette condition peut être restreinte ou supprimée, si compte tenu de l'exiguïté du terrain, il en résulterait une atteinte grave à l'éclairement des bâtiments à réaliser sur le terrain ou de bâtiments existant sur les terrains voisins.

- Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts.

- Les parkings devront être plantés à raison d'un arbre toutes les 6 places.

- Les éléments boisés représentés sur les plans de zonage sont à préserver en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme. Toute destruction, même partielle, d'un élément boisé repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable du conseil municipal.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UC 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Le coefficient d'occupation des sols ne doit pas dépasser 0,5.

Le coefficient d'occupation des sols ne s'applique pas aux constructions et aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers publics, ni aux équipements d'infrastructures.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.

VOCATION DE LA ZONE

Cette zone est destinée à recevoir les constructions à caractère commercial, de service ou artisanale.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les carrières,
- les dépôts, de toute nature, disposés à l'air libre (ferrailles, déchets, vieux matériaux, véhicules...),
- les travaux, installations et aménagements suivants : les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attraction, les golfs, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, et les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs,
- les constructions agricoles,
- les constructions à destination d'habitation sous réserve de l'article UE 2,
- les constructions à destination industrielle.

ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE 1 sont admises à condition de ne présenter aucun danger et de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux populations voisines, aux biens et aux éléments naturels.
- Sont également admis les extensions mesurées, aménagement et annexes des constructions existantes ne répondant pas à la vocation de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si une présence permanente sur le site est indispensable afin d'assurer la sécurité des locaux et des biens entreposés. Dans ce cas, le logement devra être intégré aux bâtiments à vocation d'activités économiques. La SHON du logement ne pourra représenter plus de 10% de la SHON totale du bâtiment à vocation économique.

- Sont en outre admis les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées,

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UE 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques afin de limiter les gênes et risques.
- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le déménagement, l'emménagement, la collecte des ordures ménagères, etc....
- Les services gestionnaires de voirie devront valider les aménagements rendus nécessaires à la création des accès pour permettre la réalisation de l'opération.

2 - Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement.
- Les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (notamment de services publics : services de secours et d'incendie, ramassage des ordures ménagères...) puissent faire demi-tour. Lorsque la configuration de voie en impasse ne peut être évitée pour les véhicules automobiles, une continuité piétonne et (ou) cyclable sera prévue sauf avis contraire de l'autorité municipale.
- La création de voies publiques ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
 - . largeur minimale de la chaussée : 6 m
 - . largeur minimale de la plate forme : 8 m
 - . dans le cas de voie à sens unique, la largeur minimale de la plate forme est de 5 m.

ARTICLE UE 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et en accord avec le gestionnaire des réseaux.

1 - Eau potable.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Toutefois l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages industriels et artisanaux, à l'exception de tout usage agroalimentaire.

2 - Assainissement.

2.1 - Eaux usées.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues, sans interposition de dispositifs épurateurs.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement des effluents non domestiques.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.
- Chaque entreprise qui s'implantera dans la zone devra justifier des moyens de traitement mis en place dans ce domaine.

2.2 - Eaux pluviales.

- Les eaux pluviales sont infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue...) et peuvent être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ...). Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, type bassin de rétention, sont également autorisés. Dans le cas d'un stockage aérien, une recherche d'intégration paysagère ou architecturale du dispositif sera demandée.
- En cas d'impossibilité de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle (à justifier), celles-ci peuvent être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.
- Dans tous les cas, des aménagements spécifiques visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur ou le milieu naturel seront demandés. De même pour les eaux de parkings, un traitement pourra être imposé avant rejet, suivant la réglementation en vigueur et l'importance du parking.

3 - Ordures ménagères.

- Les déchets issus des activités autorisées dans la zone seront stockés avant évacuation de façon à ne pas perturber la bonne tenue de la zone. L'aire de stockage devra être masquée à la vue (par une haie dense, dans un bâtiment fermé,...).

4 - Autres réseaux.

- Les câbles électriques, téléphoniques ou autres (fibres optiques par exemple) pourront être installés en souterrain ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade de bâtiments.

ARTICLE UE 5 - Caractéristiques des terrains.

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

ARTICLE UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Principe général :

Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul telle que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point bas le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Exceptions :

- En cas de bâtiment préexistant, non implanté selon la règle précédente, dans un but de bonne intégration architecturale, il pourra être admis une implantation différente au principe ci-dessus pour les aménagements, extensions et annexes de ce bâtiment.

- Lorsque l'environnement, l'expression d'une recherche architecturale ou des raisons techniques particulières les justifient, des implantations en deçà de cette limite peuvent être admises. Dans ces cas, les projets d'architecture et d'aménagement devront faire l'objet d'une concertation avec les partenaires techniques préalable au dépôt du permis de construire.

- Les postes de gardiennage peuvent être implantés à l'alignement.

ARTICLE UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- L'implantation des constructions sur les limites séparatives avec les zones UA, UB et UC est interdite.

- Dans les autres cas, les constructions peuvent être implantées :
 . sur les limites séparatives à condition que les règles de sécurité soient respectées (mur coupe-feu par exemple),
 . en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, séparative, la marge d'isolement doit être telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($h/2 \geq 3$ m).

- En cas de bâtiment préexistant, non implanté sur une limite séparative ou à 3 m minimum, dans un but de bonne intégration architecturale, il pourra être admis une implantation différente aux principes ci-dessus pour les aménagements et extensions de ce bâtiment.

- Sur les terrains riverains des cours d'eau les constructions et installations doivent être implantées avec un recul de 4 m par rapport à la rive ; les clôtures doivent tenir compte de cette règle.

ARTICLE UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Recommandation : l'implantation du bâti principal et/ou de ses annexes, visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée...).

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UE 9 - Emprise au sol.

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE UE 10 - Hauteur des constructions.

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 15 m.

ARTICLE UE 11 - Aspect extérieur.

- Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

- Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

- Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes, un aspect extérieur suffisant de finition (parpaing, briques creuses, ...) seront enduits ou recouverts d'un revêtement spécial pour façades. L'utilisation de matériaux réfléchissants tels que les tôles métalliques non traitées est interdite.

- Les façades de longueur supérieure à 30 m présenteront des décrochements en volume ou des ruptures de coloris.

- Les équipements techniques seront intégrés à la volumétrie générale du bâtiment.

- Les panneaux solaires ou dispositifs utilisant les capteurs solaires sont autorisés en toiture ou en façade.

- Les toitures végétalisées sont autorisées. Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles, ainsi que leurs acrotères, devront être aménagées avec soin.
- Les gaines techniques devront faire l'objet d'une intégration en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

Clôtures et stockage.

- L'aspect des murs et des murets bâtis le long des voies et emprise publique sera en harmonie avec celui des façades.
- Les divers stockage de matériaux sur les marges d'isolement ou sur les marges de recul devront être masqués à la vue (par des plantations par exemple).

ARTICLE UE 12 - Stationnement des véhicules.

1- Généralités

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients,...) doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la SHON de chaque destination de construction ou par type de destination.
- Les normes sont exprimées en nombre de places de stationnement par tranche de SHON. Si le nombre de places obtenu n'est pas entier, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.
- Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles :
 - l'aménagement des parcs de stationnement devra permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir en toute sécurité et sans gêne pour la circulation publique,
 - la largeur des places de stationnement ne pourra être inférieure à 2,50 m en épi, perpendiculaire et en bataille et 2 m en longitudinal ; leur longueur ne pourra être inférieure à 5 m,
 - pour le stationnement en bataille ou perpendiculaire, la largeur de la plate-forme de desserte ne pourra être inférieure à 6 m.

2- Règles de stationnement

Le nombre d'emplacement de stationnement nécessaire sera évalué au cas par cas en fonction de la nature exacte de l'activité concernée. Il devra satisfaire à l'ensemble :

a• logements :

- 1 place pour 45 m² de SHON dans la limite de 2 places par logement.

b• Pour les bureaux et autres activités :

- 1 place de stationnement pour 45 m² de SHON ;
- 1 place par tranche de 70 m² de SHON pour les locaux de vente, de réserves et de services ;
- 1 place de stationnement pour 100 m² de SHON pour les entreprises artisanales.

c• Pour l'hôtellerie et la restauration :

- 1 place de stationnement par chambre.
- 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant

d• Des stationnements pour les deux roues (vélos - motos) doivent être prévus pour tout projet de construction neuve, hors logement, avec une superficie minimum équivalente à une place de stationnement de véhicule léger et suivant la nature du projet. Les aménagements réservés aux deux-roues seront matérialisés et aménagés à cet effet.

3- Conditions particulières

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation de places de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation. A défaut de cette justification, il est tenu au versement de la participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.
(code de l'urbanisme article L.123-1-2).

ARTICLE UE 13 - Espaces libres et plantations.

- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, ils doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
- Les parkings existants et les nouveaux parkings devront être plantés à raison d'un arbre toutes les 4 places.
- Les espaces libres de toute occupation doivent être aménagés. Les surfaces imperméabilisées doivent être le plus limitées possible ; les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, graviers,
- Des plantations peuvent être imposées pour accompagner certaines constructions ou installations.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UE 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

CHAPITRE 5 :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY.

VOCATION DE LA ZONE

Cette zone est destinée à recevoir les constructions à caractère commercial, de service, artisanal et industriel.

Cette zone est concernée par les zones de dangers générées par la canalisation de gaz haute pression "Voisines-Dambenois" qui sont représentées sur les plans de zonage.

La zone UY au Nord de la RD 438 comporte des prescriptions particulières issue de l'étude réalisée dans le cadre de l'article L 111.1-4 du Code de l'urbanisme.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE UY 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- les carrières,
- les travaux, installations et aménagements suivants : les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attraction, les golfs, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs,
- les constructions agricoles,
- les constructions à destination d'habitation sous réserve de l'article UY2,
- les dépôts de matériaux inertes et de produits usagers (casse, carcasse de véhicule) dans la bande de 50 m par rapport à l'axe de la RD 438 pour la zone au Nord de la RD 438.

Dans les zones de dangers générées par la canalisation de gaz haute pression "Voisines-Dambenois" les dispositions suivantes sont adoptées :

- dans la zone des dangers graves pour la vie humaine (premiers effets létaux) sont interdits la construction des immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie,
- dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine (effets létaux significatifs), sont interdits la construction d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

ARTICLE UY 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si une présence permanente sur le site est indispensable afin d'assurer la sécurité des locaux et des biens entreposés. Dans ce cas, le logement devra être intégré aux bâtiments à vocation d'activités industrielles.
- Sont en outre admis les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées,
- Dans l'ensemble de la zone des dangers significatifs pour la vie humaine (effets irréversibles), l'exploitant de la canalisation sera informé des projets d'urbanisme le plus en amont possible, afin qu'il puisse mettre en oeuvre des dispositions compensatoires éventuellement nécessaires visant à limiter les risques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UY 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques afin de limiter les gênes et risques.
- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le déménagement, l'emménagement, la collecte des ordures ménagères, etc....
- Les services gestionnaires de voirie devront valider les aménagements rendus nécessaires à la création des accès pour permettre la réalisation de l'opération.
- Pour la zone au Nord de la RD 438, l'accès se fera à partir du giratoire de l'échangeur Est d'Héricourt. Aucun accès direct sur la RD 438 ne sera autorisé.

2 - Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement.
- Les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (notamment de services

publics : services de secours et d'incendie, ramassage des ordures ménagères...) puissent faire demi-tour. Lorsque la configuration de voie en impasse ne peut être évitée pour les véhicules automobiles, une continuité piétonne et (ou) cyclable sera prévue sauf avis contraire de l'autorité municipale.

- La création de voies publiques ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- . largeur minimale de la chaussée : 6 m,
- . largeur minimale de la plate forme : 8 m,
- . dans le cas de voie à sens unique, la largeur minimale de la plate forme est de 5 m.

- La zone au Nord de la RD 438 comportera une circulation piétonne ainsi qu'une aire de détente et d'informations. Des liaisons agricoles seront inscrites dans le projet d'ensemble.

ARTICLE UY 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et en accord avec le gestionnaire des réseaux.

1 - Eau potable.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Toutefois l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages industriels et artisanaux, à l'exception de tout usage agroalimentaire.

2 - Assainissement.

2.1 - Eaux usées.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues, sans interposition de dispositifs épurateurs.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement des effluents non domestiques.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.
- Chaque entreprise qui s'implantera dans la zone devra justifier des moyens de traitement mis en place dans ce domaine.

2.2 - Eaux pluviales.

- Les eaux pluviales sont infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue...) et peuvent être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ...). Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, type bassin de rétention, sont également autorisés. Dans le cas d'un stockage aérien, une recherche d'intégration paysagère ou architecturale du dispositif sera demandée.

- En cas d'impossibilité de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle (à justifier), celles-ci peuvent être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.
- Dans tous les cas, des aménagements spécifiques visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur ou le milieu naturel seront demandés. De même pour les eaux de parkings, un traitement pourra être imposé avant rejet, suivant la réglementation en vigueur et l'importance du parking.

3 - Ordures ménagères.

- Les déchets issus des activités autorisées dans la zone seront stockés avant évacuation de façon à ne pas perturber la bonne tenue de la zone. L'aire de stockage devra être masquée à la vue (par une haie dense, dans un bâtiment fermé,...).

4 - Autres réseaux.

Les câbles électriques, téléphoniques ou autres (fibres optiques par exemple) pourront être installés en souterrain ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade de bâtiments.

ARTICLE UY 5 - Caractéristiques des terrains.

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

ARTICLE UY 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Principe général :

Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul telle que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point bas le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Les constructions riveraines de la RD 438 doivent être implantées à 50m de l'axe de la RD 438 permettant une unité d'alignement des façades perçues depuis la RD 438.

Exceptions :

- En cas de bâtiment préexistant, non implanté selon la règle précédente, dans un but de bonne intégration architecturale, il pourra être admis une implantation différente au principe ci-dessus pour les aménagements, extensions et annexes de ce bâtiment.

- Lorsque l'environnement, l'expression d'une recherche architecturale ou des raisons techniques particulières les justifient, des implantations en deçà de cette limite peuvent être admises. Dans ces cas, les projets d'architecture et d'aménagement devront faire l'objet d'une concertation avec les partenaires techniques préalable au dépôt du permis de construire.

- Les postes de gardiennage peuvent être implantés à l'alignement à l'exception de la RD 438 où un recul de 50 m doit être respecté.

ARTICLE UY 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- L'implantation des constructions sur les limites séparatives avec les zones UA, UB et UC est interdite.
- Dans les autres cas, les constructions peuvent être implantées :
 - . sur les limites séparatives à condition que les règles de sécurité soient respectées (mur coupe-feu par exemple),
 - . en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, la marge d'isolement doit être telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($h/2 \geq 3 \text{ m}$).
- En cas de bâtiment préexistant, non implanté sur une limite séparative ou à 3 m minimum, dans un but de bonne intégration architecturale, il pourra être admis une implantation différente aux principes ci-dessus pour les aménagements et extensions de ce bâtiment.
- Dans la zone au Nord de la RD 438, les constructions devront respecter une distance de 5 m par rapport aux limites d'îlots.

ARTICLE UY 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Recommandation : l'implantation du bâti principal et/ou de ses annexes, visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée...).

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UY 9 - Emprise au sol.

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE UY 10 - Hauteur des constructions.

La hauteur des constructions n'est pas règlementée.

Dans la zone au Nord de la RD 438, la hauteur des constructions en bordure de la RD 438 devra être homogène et ne pas dépasser 12 mètres.

ARTICLE UY 11 - Aspect extérieur.

- Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au

caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement. Les enseignes intermittentes sont interdites. Aucune enseigne ne pourra être installée au-dessus de l'égout de toit.
- Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes, un aspect extérieur suffisant de finition (parpaing, briques creuses, ...) seront enduits ou recouverts d'un revêtement spécial pour façades. L'utilisation de matériaux réfléchissants tels que les tôles métalliques non traitées est interdite.
- Les façades de longueur supérieure à 30 m présenteront des ruptures de coloris.
- Les équipements techniques seront intégrés à la volumétrie générale du bâtiment.
- Les panneaux solaires ou dispositifs utilisant les capteurs solaires sont autorisés en toiture ou en façade.
- Les toitures végétalisées sont autorisées. Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles, ainsi que leurs acrotères, devront être aménagées avec soin.
- Les gaines techniques devront faire l'objet d'une intégration en harmonie avec l'architecture du bâtiment.
- Pour la zone au Nord de la RD 438 :
 - . A l'intérieur de chaque îlot une homogénéité des couleurs et des matériaux est obligatoire.
 - . Les couleurs de façades ne seront pas blanches ni de teinte vive.
 - . Les toitures terrasses sont préconisées.
 - . Les constructions devront présenter une recherche d'insertion paysagère et une qualité d'aspect extérieur en réponse au développement durable. Le bois sera préconisé notamment dans les façades.

Clôtures et stockage.

- L'aspect des murs et des murets bâtis le long des voies et emprise publique sera en harmonie avec celui des façades.
- Les divers stockages de matériaux sur les marges d'isolement ou sur les marges de recul devront être masqués à la vue (par des plantations par exemple).
- Pour la zone au Nord de la RD 438 :
 - . Les divers stockages de matériaux sur les marges d'isolement ou sur les marges de recul devront être masqués à la vue (par des plantations par exemple).
 - . Les dépôts sont interdits dans la bande de recul de 50 m par rapport à l'axe de la RD 438, sauf si le projet d'entreprise démontre un besoin spécifique et impératif ; dans cette dernière hypothèse, les dépôts seront autorisés sous réserve qu'une insertion paysagère permette d'éviter toute pollution visuelle, notamment à partir de la RD 438,
 - . Les clôtures seront réalisées en grillage de couleur homogène (non blanc) sur la zone ou doublées ou non par des haies vives.

ARTICLE UY 12 - Stationnement des véhicules.

1- Généralités

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients,...) doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la SHON de chaque destination de construction ou par type de destination.
- Les normes sont exprimées en nombre de places de stationnement par tranche de SHON. Si le nombre de places obtenu n'est pas entier, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.
- Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles :
 - l'aménagement des parcs de stationnement devra permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir en toute sécurité et sans gêne pour la circulation publique,
 - la largeur des places de stationnement ne pourra être inférieure à 2,50 m en épi, perpendiculaire et en bataille et 2 m en longitudinal ; leur longueur ne pourra être inférieure à 5 m,
 - pour le stationnement en bataille ou perpendiculaire, la largeur de la plate-forme de desserte ne pourra être inférieure à 6 m.

2- Règles de stationnement

Le nombre d'emplacement de stationnement nécessaire sera évalué au cas par cas en fonction de la nature exacte de l'activité concernée. Il devra satisfaire à l'ensemble :

a• logements :

- 1 place pour 45m² de SHON dans la limite de 2 places par logement.

b• Pour les bureaux et autres activités :

- 1 place de stationnement pour 45 m² de SHON ;
- 1 place par tranche de 70 m² de SHON pour les locaux de vente, de réserves et de services ;
- 1 place de stationnement pour 100 m² de SHON pour les entreprises artisanales.

c• Pour l'hôtellerie et la restauration :

- 1 place de stationnement par chambre ;
- 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

d• Des stationnements pour les deux roues (vélos - motos) doivent être prévus pour tout projet de construction neuve, hors logement, avec une superficie minimum équivalente à une place de stationnement de véhicule léger et suivant la nature du projet. Les aménagements réservés aux deux-roues seront matérialisés et aménagés à cet effet.

3- Conditions particulières

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation de places de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation. A défaut de cette justification, il

est tenu au versement de la participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. (code de l'urbanisme article L.123-1-2).

- Les éléments boisés représentés sur les plans de zonage sont à préserver en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme. Toute destruction, même partielle, d'un élément boisé repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable du conseil municipal.

ARTICLE UY 13 - Espaces libres et plantations.

- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, ils doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

- Les parkings existants et les nouveaux parkings devront être plantés à raison d'un arbre toutes les 8 places.

- Les espaces libres de toute occupation doivent être aménagés. Les surfaces imperméabilisées doivent être le plus limitées possible ; les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, graviers,

- Des plantations peuvent être imposées pour accompagner certaines constructions ou installations.

Dans la zone au Nord de la RD 438, les principes suivants sont également à respecter :

- les talus entre la RD 438 et la zone seront soignés et plutôt d'essences locales,
- la voirie principale sera plantée d'arbres d'alignement,
- le chemin agricole sera accompagné de plantation d'arbres ou d'arbustes en massif dans la mesure du possible,
- entre des parcelles importantes, des massifs d'arbres seront également implantés pour respecter ce rythme,
- la zone de détente possèdera un espace enherbé et des plantations d'arbres apportant ombres et structure à cet espace.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UY 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

TITRE III :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER.

CHAPITRE 1 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU ET AUE.

VOCATION DE LA ZONE

Ces zones correspondent à des secteurs à caractère agricole destinés à être ouverts à terme à l'urbanisation.

Ces zones ne disposent pas, en périphérie immédiate, des équipements publics (voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement) de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Elles ne pourront s'ouvrir à l'urbanisation qu'après modification du PLU.

La zone AU est vouée à l'accueil des constructions à destination principale d'habitation, ainsi qu'aux constructions à destination de services et d'activités, compatibles avec l'habitation.

La zone AUE est vouée à l'accueil des constructions à destination principale de commerces et de services. Cette zone est concernée par les zones de dangers générées par les canalisations de transports d'hydrocarbures liquides PL1 et PL2 qui sont reportées sur les plans de zonage.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles admises sous condition à l'article 2 ci-après.

Dans les zones de dangers générées par les canalisations de transport d'hydrocarbure, les dispositions suivantes sont adoptées :

- dans la zone des dangers graves pour la vie humaine (premiers effets létaux) sont interdits la construction des immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie,
- dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine (effets létaux significatifs), sont interdits la construction d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

ARTICLE AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les équipements et installations publics ou d'intérêt collectif nécessités par l'aménagement du territoire, sous condition d'être compatibles avec la vocation de la zone.

- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans la zone.

- Dans l'ensemble de la zone des dangers significatifs pour la vie humaine (effets irréversibles), l'exploitant de la canalisation sera informé des projets d'urbanisme le plus en amont possible, afin qu'il puisse mettre en oeuvre des dispositions compensatoires éventuellement nécessaires visant à limiter les risques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE AU 3 - Accès et voirie.

Il n'est pas imposé de prescription.

ARTICLE AU 4 - Desserte par les réseaux.

Il n'est pas imposé de prescription.

ARTICLE AU 5 - Caractéristiques des terrains.

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

ARTICLE AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions et installations pourront s'implanter librement par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions et installations pourront s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Les constructions et installations pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres, sur une même propriété.

ARTICLE AU 9 - Emprise au sol.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE AU 10 - Hauteur des constructions.

La hauteur maximale des constructions, mesurée jusqu'à l'égout du toit du bâtiment est fixée à 12 mètres.

ARTICLE AU 11 - Aspect extérieur.

Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : "Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

ARTICLE AU 12 - Stationnement des véhicules.

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination des constructions et installations prévues (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients,...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE AU 13 - Espaces libres et plantations.

- Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales variées à feuilles caduques. La plantation ne peut comprendre plus de 20 % de résineux et persistants.
- Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts.
- Les éléments boisés représentés sur les plans de zonage sont à préserver en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme. Toute destruction, même partielle, d'un élément boisé repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable du conseil municipal. Ces éléments végétaux doivent être intégrés au schéma d'aménagement de la zone.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE AU 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

CHAPITRE 2 :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.

VOCATION DE LA ZONE

Cette zone naturelle bénéficie d'équipements publics en sa périphérie immédiate, du fait de sa situation entre des secteurs bâtis et en continuité de secteurs bâtis.

Ces équipements publics (voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement) possèdent une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Cette zone a pour vocation de permettre l'extension de la ville et des villages de Byans et Bussurel.

Le secteur 1AUB reprendra les caractéristiques essentielles de la zone UB.

Le secteur 1AUC reprendra les caractéristiques essentielles de la zone UC.

Cette zone est susceptible d'accueillir des constructions à destination principale d'habitation, ainsi que des constructions à destination de services et d'activités compatibles avec l'habitation.

Ces constructions doivent être réalisées dans le cadre de plans d'aménagement d'ensemble, qui doivent permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité. Les logements sociaux sont possibles dans cette zone.

La zone 1AU peut s'urbaniser dans le cadre d'opérations d'ensemble avec la possibilité de réaliser plusieurs tranches.

Les orientations d'aménagement et /ou le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de certains secteurs de la zone.

Cette zone est partiellement concernée par les zones de dangers générées par la canalisation de gaz haute pression "Voisines-Dambenois" qui sont reportées sur les plans de zonage.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- les carrières,
- les dépôts, de toute nature, disposés à l'air libre (ferrailles, déchets, vieux matériaux, véhicules...),
- les travaux, installations et aménagements suivants : les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attraction, les golfs, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, et les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs,
- les constructions à vocation agricole ou horticole,
- les constructions à destination d'entrepôt,

- les constructions à destination industrielle.

Dans les zones de dangers générées par la canalisation de gaz haute pression "Voisines-Dambenois" les dispositions suivantes sont adoptées :

- dans la zone des dangers graves pour la vie humaine (premiers effets létaux) sont interdits la construction ou l'extension des immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie,
- dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine (effets létaux significatifs), sont interdits la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

ARTICLE 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Les occupations et utilisations du sol ci-dessous sont autorisées si elles respectent les principes suivants :

- Etre compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent ainsi s'inscrire dans un schéma d'organisation couvrant l'ensemble de la zone et localisant les équipements publics essentiels, notamment la voirie et les réseaux divers, ainsi que les éléments structurants (espaces verts, placettes, ...).

Elles doivent notamment être compatibles avec les conditions d'aménagement et d'équipement définies dans les orientations d'aménagement.

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU 1 à condition de ne présenter aucun danger et de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.

Dans l'ensemble de la zone des dangers significatifs pour la vie humaine (effets irréversibles), l'exploitant de la canalisation sera informé des projets d'urbanisme le plus en amont possible, afin qu'il puisse mettre en oeuvre des dispositions compensatoires éventuellement nécessaires visant à limiter les risques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE 1AU 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques afin de limiter les gênes et risques.
- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le déménagement, l'emménagement, la collecte des ordures ménagères, etc....
- Les services gestionnaires de voirie devront valider les aménagements rendus nécessaires à la création des accès pour permettre la réalisation de l'opération.

2 - Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement.
- Les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (notamment de services publics : services de secours et d'incendie, ramassage des ordures ménagères...) puissent faire demi-tour. Lorsque la configuration de voie en impasse ne peut être évitée pour les véhicules automobiles, une continuité piétonne et (ou) cyclable sera prévue sauf avis contraire de l'autorité municipale.
- Les voies piétonnes ou itinéraires cyclables, existants ou à créer, figurant dans la pièce d'orientation d'aménagement du PLU doivent être maintenus. Si leur positionnement doit être modifié, il doit être rétabli sur un itinéraire voisin en conformité avec le schéma de l'orientation d'aménagement des itinéraires concernés.

ARTICLE 1AU 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et en accord avec le gestionnaire des réseaux.

1 - Eau potable.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement.

2.1 - Eaux usées.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues, sans interposition de dispositifs épurateurs.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement des effluents non domestiques.

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

2.2 - Eaux pluviales.

- Les eaux pluviales sont infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue...) et peuvent être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ...). Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, type bassin de rétention, sont également autorisés. Dans le cas d'un stockage aérien, une recherche d'intégration paysagère ou architecturale du dispositif sera demandée.
- En cas d'impossibilité de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle (à justifier), celles-ci peuvent être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.
- Dans tous les cas, des aménagements spécifiques visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur ou le milieu naturel seront demandés. De même pour les eaux de parkings, un traitement pourra être imposé avant rejet, suivant la réglementation en vigueur et l'importance du parking.

3 - Ordures ménagères.

- Les constructions nouvelles doivent comporter des systèmes de stockage des déchets ménagers suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.
- Les systèmes de stockage des déchets doivent être aménagés de préférence à rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en oeuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu. Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants.
- Ces dispositions s'appliquent également en cas de ré-aménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.
- Dans la mesure du possible, un point de collecte sera également prévu sur le tènement en limite de parcelle.

4 - Autres réseaux.

- Les câbles électriques, téléphoniques ou autres (fibres optiques par exemple) pourront être installés en souterrain ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade de bâtiments, sous corniches par exemple.

ARTICLE 1AU 5 - Caractéristiques des terrains.

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

ARTICLE 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Principe général :

Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul telle que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point bas le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Exceptions :

Une implantation à l'alignement est autorisée dans le cas d'opération d'ensemble lors de décrochements et de stationnements.

ARTICLE 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- Les constructions doivent être implantées :
 - . soit en limite séparative,
 - . soit en retrait des limites séparatives. En cas de retrait par rapport à la limite séparative, les constructions doivent s'implanter en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($h/2 \geq 3$ m),
- Pour les constructions annexes, enterrées, locaux à vélos, de stockages des déchets ménagers, abri de jardin, bûcher et piscine non couverte en-dessous de 20 m² et inférieures à 4 m au faîtage : leur implantation n'est soumise à aucune prescription particulière.

ARTICLE 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Recommandation : L'implantation du bâti principal et/ou de ses annexes, visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AU 9 - Emprise au sol.

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE 1AU 10 - Hauteur des constructions.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres dans le secteur 1AUb.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres dans le secteur 1AUc.

ARTICLE 1AU 11 - Aspect extérieur.

1 - Généralités

- Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".
- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants.
- Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

2 - Clôtures

- A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures sur rue doivent être constituées :
 - . soit par des haies vives composées d'essences locales implantées à 50 cm de la limite de la parcelle pour une haie de hauteur maxi 2 mètres.
 - . soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, doublés ou non de haies vives surmontant éventuellement un mur bahut, la hauteur étant toutefois limitée à 1,50 m pour être portée à 1,60 m lorsque la clôture présente un soubassement.
- Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale de toutes les clôtures ne peut excéder 2 m.
- La clôture doit suivre la pente du terrain, sans redents. Les grilles et portails doivent avoir une forme simple. Le nombre de poteaux doit être réduit et les poteaux doivent être constitués du même matériau que le reste du mur.
- La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

3 - Divers

- Les abris de jardins doivent avoir un aspect extérieur compatible avec l'environnement du site (bardage bois traité pour permettre un vieillissement naturel, interdiction de tout matériau présentant un aspect brillant).
- Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.

- Les équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur,...) sont autorisés à condition d'être intégrés au bâtiment principal ou aux annexes ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti. En cas d'impossibilité technique, les appareils sont exceptionnellement autorisés à condition qu'ils s'intègrent au maximum au bâti (intégration par la teinte, non soumis à la vue depuis le domaine public par des éléments d'architecture,...).
- Les panneaux ou dispositifs utilisant des capteurs solaires pour la valorisation de l'énergie renouvelable sont autorisés en toiture ou en façade ou au sol. Il est recommandé soit de les dissimuler à la vue depuis les espaces publics, soit de les détacher sur une volumétrie indépendante (véranda, serre, garage,...), soit de les faire prolonger une verrière existante.
- Les coffrets EDF ou de gaz doivent être intégrés à la maçonnerie (en retrait du mur ou de la façade de manière à pouvoir y rajouter une porte).
- Les extracteurs et les ventilations mécaniques contrôlées devront faire l'objet d'un traitement acoustique approprié.

ARTICLE 1AU 12 - Stationnement des véhicules.

1- Généralités

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients,...) doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la SHON de chaque destination de construction ou par type de destination.
- Les normes sont exprimées en nombre de places de stationnement par tranche de SHON. Si le nombre de places obtenu n'est pas entier, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.
- Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles :
 - l'aménagement des parcs de stationnement devra permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir en toute sécurité et sans gêne pour la circulation publique,
 - la largeur des places de stationnement ne pourra être inférieure à 2,50 m en épi, perpendiculaire et en bataille et 2 m en longitudinal ; leur longueur ne pourra être inférieure à 5 m,
 - pour le stationnement en bataille ou perpendiculaire, la largeur de la plate-forme de desserte ne pourra être inférieure à 6 m.

2- Règles de stationnement

Le nombre d'emplacement de stationnement nécessaire sera évalué au cas par cas en fonction de la nature exacte de l'activité concernée. Il devra satisfaire à l'ensemble des besoins attendus :

a• Logements :

- logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement ;
- logements de 45 m² de SHON ou moins : 1 place de stationnement par logement ;
- logements de plus de 45 m² de SHON : 2 places de stationnement par logement ;
- pour les constructions ou opération de plus de 5 logements, il est demandé d'ajouter une place visiteur qui ne pourra en aucun cas être affectée à l'usage privatif (non rattachée à l'usage d'un logement) par tranche de 5 logements ;

- pour les constructions à usage d'habitat collectif, un local d'une surface d'un m² minimum par logement sera situé à proximité de l'accès à l'immeuble, en rez-de-chaussée ou au premier niveau de sous-sol accessible depuis une rampe de 6 % maximum. Cet espace sera réservé au stationnement des 2 roues.

b• Pour les bureaux et autres activités :

- 1 place de stationnement pour 45 m² de SHON ;
- 1 place par tranche de 70 m² de SHON pour les locaux de vente, de réserves et de services ;
- 1 place de stationnement pour 100 m² de SHON pour les entreprises artisanales.

c• Pour l'hôtellerie et la restauration :

- 1 place de stationnement par chambre ;
- 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

d• Des stationnements pour les deux roues (vélos - motos) doivent être prévus pour tout projet de construction neuve, hors logement, avec une superficie minimum équivalente à une place de stationnement de véhicule léger et suivant la nature du projet. Les aménagements réservés aux deux-roues seront matérialisés et aménagés à cet effet.

3- Conditions particulières

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation de places de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation. A défaut de cette justification, il est tenu au versement de la participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.
(code de l'urbanisme article L.123-1-2).

- Pour les constructions remplissant une mission de service public ou d'intérêt général, le nombre de places de stationnement est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, des possibilités de fréquentation et de desserte en transport en commun.

ARTICLE 1AU 13 - Espaces libres et plantations.

- Les éléments boisés représentés sur les plans de zonage sont à préserver en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme. Toute destruction, même partielle, d'un élément boisé repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable du conseil municipal. Ces éléments végétaux doivent être intégrés au schéma d'aménagement de la zone.

- Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales, variées, à feuilles caduques. Les surfaces libres seront plantées à raison d'un arbre au moins pour 200m² de parcelle. Cette condition peut être restreinte ou supprimée, si compte tenu de l'exiguïté du terrain, il en résulterait une atteinte grave à l'éclairage des bâtiments à réaliser sur le terrain ou de bâtiments existant sur les terrains voisins.

- Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts.

- Les parkings devront être plantés à raison d'un arbre toutes les 6 places.

- Pour les opérations portant sur une superficie de plus de 1ha, 5% au moins de la surface doivent être aménagés en espace de convivialité, espace vert ou aire de jeux.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE 1AU 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Il n'est pas fixé de COS pour le secteur 1AUb.

Le coefficient d'occupation des sols ne doit pas dépasser 0,5 pour le secteur 1AUc

Le coefficient d'occupation des sols ne s'applique pas aux constructions et aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers publics, ni aux équipements d'infrastructures.

CHAPITRE 3 :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE.

VOCATION DE LA ZONE

Cette zone qui bénéficie d'équipements publics en sa périphérie immédiate est vouée aux activités économiques (activités artisanales, commerciales et de services).

Les constructions doivent être réalisées dans le cadre de plans d'aménagement d'ensemble, qui doivent permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

La zone 1AUE peut s'urbaniser dans le cadre d'opérations d'ensemble avec la possibilité de réaliser plusieurs tranches.

Cette zone a été scindée en 3 secteurs dénommés a, b et c conformément à l'étude paysagère réalisée en 2005 dans le cadre d'une révision simplifiée.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE 1AUE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les carrières,
- les dépôts, de toute nature, disposés à l'air libre (ferrailles, déchets, vieux matériaux, véhicules...),
- les travaux, installations et aménagements suivants : les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attraction, les golfs, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, et les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs,
- les constructions agricoles et horticoles,
- les constructions à destination d'habitation sous réserve de l'article 1AUE 2,
- les constructions à destination industrielle et artisanale.

En dehors des secteurs a, b et c sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol sous réserve de l'article 1AUE2.

ARTICLE 1AUE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Les occupations et utilisations du sol ci-dessous sont autorisées si elles respectent les principes suivants :

- Etre situées dans le secteur a, b ou c.

- Etre compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent ainsi s'inscrire dans un schéma d'organisation localisant les équipements publics essentiels, notamment la voirie et les réseaux divers, ainsi que les éléments structurants (espaces verts, placettes, ...).

- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si une présence permanente sur le site est indispensable afin d'assurer la sécurité des locaux et des biens entreposés. Dans ce cas, le logement devra être intégré aux bâtiments à vocation d'activités économiques. La SHON du logement ne pourra représenter plus de 10% de la SHON totale du bâtiment à vocation économique.

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUE 1 à condition de ne présenter aucun danger et de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux populations voisines, aux biens et aux éléments naturels.

En dehors des secteurs a, b ou c, ne sont autorisées que les constructions à usage d'équipement collectif liées aux activités de la zone, les stationnements, les voiries ainsi que les équipements et installations nécessaires à la distribution de carburant.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE 1AUE 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques afin de limiter les gênes et risques.
- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le déménagement, l'emménagement, la collecte des ordures ménagères, etc....
- Les services gestionnaires de voirie devront valider les aménagements rendus nécessaires à la création des accès pour permettre la réalisation de l'opération.

2 - Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement.

- Les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (notamment de services publics : services de secours et d'incendie, ramassage des ordures ménagères...) puissent faire demi-tour. Lorsque la configuration de voie en impasse ne peut être évitée pour les véhicules automobiles, une continuité piétonne et (ou) cyclable sera prévue sauf avis contraire de l'autorité municipale.
- La création de voies publiques ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
 - . largeur minimale de la chaussée : 6 m,
 - . largeur minimale de la plate forme : 8 m,
 - . dans le cas de voie à sens unique, la largeur minimale de la plate forme est de 5 m.

ARTICLE 1AUE 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et en accord avec le gestionnaire des réseaux.

1 - Eau potable.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Toutefois l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages industriels et artisanaux, à l'exception de tout usage agroalimentaire.

2 - Assainissement.

2.1 - Eaux usées.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues, sans interposition de dispositifs épurateurs.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement des effluents non domestiques.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.
- Chaque entreprise qui s'implantera dans la zone devra justifier des moyens de traitement mis en place dans ce domaine.

2.2 - Eaux pluviales.

- Les eaux pluviales sont infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue...) et peuvent être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ...). Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, type bassin de rétention, sont également autorisés. Dans le cas d'un stockage aérien, une recherche d'intégration paysagère ou architecturale du dispositif sera demandée.

- En cas d'impossibilité de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle (à justifier), celles-ci peuvent être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.
- Dans tous les cas, des aménagements spécifiques visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur ou le milieu naturel seront demandés. De même pour les eaux de parkings, un traitement pourra être imposé avant rejet, suivant la réglementation en vigueur et l'importance du parking.

3 - Ordures ménagères.

Les déchets issus des activités autorisées dans la zone seront stockés avant évacuation de façon à ne pas perturber la bonne tenue de la zone. L'aire de stockage devra être masquée à la vue (par une haie dense, dans un bâtiment fermé,...).

4 - Autres réseaux.

Les câbles électriques, téléphoniques ou autres (fibres optiques par exemple) pourront être installés en souterrain ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade de bâtiments.

ARTICLE 1AUE 5 - Caractéristiques des terrains.

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

ARTICLE 1AUE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Principe général :

- Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul telle que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point bas le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Exceptions :

- Lorsque l'environnement, l'expression d'une recherche architecturale ou des raisons techniques particulières les justifient, des implantations en deçà de cette limite peuvent être admises de même que des implantations à l'alignement. Dans ces cas, les projets devront faire l'objet d'une concertation avec les partenaires techniques préalable au dépôt du permis de construire.

- Les postes de gardiennage peuvent être implantés à l'alignement à l'exception de la RD 438 où un recul de 50m doit être respecté.

ARTICLE 1AUE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- Les constructions peuvent être implantées :
 - . sur les limites séparatives à condition que les règles de sécurité soient respectées (mur coupe-feu par exemple),
 - . en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, séparative, la marge d'isolement doit être telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite

parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($h/2 \geq 3$ m).

ARTICLE 1AUE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Recommandation : l'implantation du bâti principal et/ou de ses annexes, visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée...).

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 1AUE 9 - Emprise au sol.

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE 1AUE 10 - Hauteur des constructions.

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 15 m.

Dans le secteur a, la hauteur maximale des constructions est limitée à 11 m.

Dans les secteurs b et c, la hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m.

ARTICLE 1AUE 11 - Aspect extérieur.

Généralités.

- Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

- Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

- Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes, un aspect extérieur suffisant de finition (parpaing, briques creuses, ...) seront enduits ou recouverts d'un revêtement spécial pour façades. L'utilisation de matériaux réfléchissants tels que les tôles métalliques non traitées est interdite.

Volumétrie, toitures et façades.

- Les façades doivent respecter une unité plastique (par exemple un bardage ou une trame verticale ou horizontale sur l'ensemble des façades).
- Les bâtiments présenteront tous une unité de volumétrie avec une acrotère au même niveau sur l'ensemble des façades. Les acrotères devront être de hauteur suffisante afin de masquer les terrasses ou couvertures de faible pente et les éléments techniques disposés en toiture vus depuis la zone.
- Les équipements techniques seront intégrés à la volumétrie générale du bâtiment.
- Les panneaux solaires ou dispositifs utilisant les capteurs solaires sont autorisés en toiture ou en façade.
- Les toitures végétalisées sont autorisées. Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles, ainsi que leurs acrotères, devront être aménagées avec soin.
- Les gaines techniques devront faire l'objet d'une intégration en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

Enseignes.

- La partie supérieure des enseignes ne devra pas dépasser l'acrotère des enseignes du bâtiment. La hauteur des enseignes est limitée à 2m.

Clôtures et stockage.

- L'aspect des murs et des murets bâtis le long des voies et emprise publique sera en harmonie avec celui des façades.
- Les divers stockage de matériaux sur les marges d'isolement ou sur les marges de recul devront être masqués à la vue (par des plantations par exemple).

ARTICLE 1AUE 12 - Stationnement des véhicules.

1- Généralités

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients,...) doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles :
 - l'aménagement des parcs de stationnement devra permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir en toute sécurité et sans gêne pour la circulation publique,
 - la largeur des places de stationnement ne pourra être inférieure à 2,50 m en épi, perpendiculaire et en bataille et 2 m en longitudinal ; leur longueur ne pourra être inférieure à 5 m,
 - pour le stationnement en bataille ou perpendiculaire, la largeur de la plate-forme de desserte ne pourra être inférieure à 6 m.

2- Règles de stationnement

Le nombre d'emplacement de stationnement nécessaire sera évalué au cas par cas en fonction de la nature exacte de l'activité concernée

ARTICLE 1AUE 13 - Espaces libres et plantations.

- Les éléments boisés représentés sur les plans de zonage sont à préserver en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme. Toute destruction, même partielle, d'un élément boisé repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable du conseil municipal. Ces éléments végétaux doivent être intégrés au schéma d'aménagement de la zone.
- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, ils doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
- Les parkings existants et les nouveaux parkings devront être plantés à raison d'un arbre toutes les 8 places.
- Les espaces libres de toute occupation doivent être aménagés. Les surfaces imperméabilisées doivent être le plus limitées possible ; les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, graviers,
- Des plantations peuvent être imposées pour accompagner certaines constructions ou installations.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE 1AUE 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

CHAPITRE 4 :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUy.

VOCATION DE LA ZONE

Cette zone qui bénéficie d'équipements publics en sa périphérie immédiate est vouée aux activités industrielles, artisanales, commerciales et de services.

Les constructions doivent être réalisées dans le cadre de plans d'aménagement d'ensemble, qui doivent permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

La zone 1AUy peut s'urbaniser dans le cadre d'opérations d'ensemble avec la possibilité de réaliser plusieurs tranches.

Les orientations d'aménagement et /ou le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de certains secteurs de la zone.

Une étude spécifique conformément à l'article L 111.1-4 du Code de l'urbanisme a été effectuée. Cette étude est jointe en annexe du PLU.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE 1AUy 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les carrières,
- les dépôts, de toute nature, disposés à l'air libre (ferrailles, déchets, vieux matériaux, véhicules...),
- les travaux, installations et aménagements suivants : les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attraction, les golfs, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, et les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs,
- les constructions agricoles et horticoles,
- les constructions à destination d'habitation sous réserve de l'article 1AUy 2,
- les dépôts de matériaux inertes et de produits usagers (casse, carcasse de véhicule) dans la bande de 50 m par rapport à l'axe de la RD 438.

ARTICLE 1AUy 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Les occupations et utilisations du sol ci-dessous sont autorisées si elles respectent les principes suivants :

- Etre compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent ainsi s'inscrire dans un schéma d'organisation couvrant l'ensemble de la zone et localisant les équipements publics essentiels, notamment la voirie et les réseaux divers, ainsi que les éléments structurants (espaces verts, placettes, ...).

Elles doivent notamment être compatibles avec les conditions d'aménagement et d'équipement définies dans les orientations d'aménagement et le règlement.

- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si une présence permanente sur le site est indispensable afin d'assurer la sécurité des locaux et des biens entreposés. Dans ce cas, le logement devra être intégré aux bâtiments à vocation d'activités économiques.

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUy 1 à condition de ne présenter aucun risque majeur et de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux populations voisines.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE 1AUy 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques afin de limiter les gênes et risques.
- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le déménagement, l'emménagement, la collecte des ordures ménagères, etc....
- Les services gestionnaires de voirie devront valider les aménagements rendus nécessaires à la création des accès pour permettre la réalisation de l'opération.
- Aucun accès direct sur la RD 438 n'est autorisé.

2 - Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement.

- Les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (notamment de services publics : services de secours et d'incendie, ramassage des ordures ménagères...) puissent faire demi-tour. Lorsque la configuration de voie en impasse ne peut être évitée pour les véhicules automobiles, une continuité piétonne et (ou) cyclable sera prévue sauf avis contraire de l'autorité municipale.
- La création de voies publiques ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
 - . largeur minimale de la chaussée : 6 m,
 - . largeur minimale de la plate forme : 8 m,
 - . dans le cas de voie à sens unique, la largeur minimale de la plate forme est de 5 m.
- La zone comportera une circulation piétonne. Des liaisons agricoles seront inscrites dans le projet d'ensemble.

ARTICLE 1AUUY 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et en accord avec le gestionnaire des réseaux.

1 - Eau potable.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Toutefois l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages industriels et artisanaux, à l'exception de tout usage agroalimentaire.

2 - Assainissement.

2.1 - Eaux usées.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues, sans interposition de dispositifs épurateurs.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement des effluents non domestiques.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.
- Chaque entreprise qui s'implantera dans la zone devra justifier des moyens de traitement mis en place dans ce domaine.

2.2 - Eaux pluviales.

- Les eaux pluviales sont infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue...) et peuvent être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ...). Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, type bassin de rétention, sont également autorisés.

Dans le cas d'un stockage aérien, une recherche d'intégration paysagère ou architecturale du dispositif sera demandée.

- En cas d'impossibilité de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle (à justifier), celles-ci peuvent être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.
- Dans tous les cas, des aménagements spécifiques visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur ou le milieu naturel seront demandés. De même pour les eaux de parkings, un traitement pourra être imposé avant rejet, suivant la réglementation en vigueur et l'importance du parking.

3 - Ordures ménagères.

- Les déchets issus des activités autorisées dans la zone seront stockés avant évacuation de façon à ne pas perturber la bonne tenue de la zone. L'aire de stockage devra être masquée à la vue (par une haie dense, dans un bâtiment fermé,...).

4 - Autres réseaux.

Les câbles électriques, téléphoniques ou autres (fibres optiques par exemple) pourront être installés en souterrain ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade de bâtiments.

ARTICLE 1AUy 5 - Caractéristiques des terrains.

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

ARTICLE 1AUy 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Principe général :

- Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul telle que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point bas le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m.
- Les constructions riveraines de la RD 438 doivent être implantées à 50 m de l'axe de la RD 438 permettant une unité d'alignement des façades perçues depuis la RD 438.

Exceptions :

- Lorsque l'environnement, l'expression d'une recherche architecturale ou des raisons techniques particulières les justifient, des implantations en deçà de cette limite peuvent être admises. Dans ces cas, les projets d'architecture et d'aménagement devront faire l'objet d'une concertation avec les partenaires techniques préalable au dépôt du permis de construire.
- Les postes de gardiennage peuvent être implantés à l'alignement.

ARTICLE 1AUy 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions peuvent être implantées :

- . sur les limites séparatives à condition que les règles de sécurité soient respectées (mur coupe-feu par exemple),
- . en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, séparative, la marge d'isolement doit être telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($h/2 \geq 3$ m).

Les constructions devront respecter une distance de 5m par rapport aux limites d'îlots.

Les constructions doivent être implantées à 15 m de la lisière forestière.

ARTICLE 1AUY 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Recommandation : l'implantation du bâti principal et/ou de ses annexes, visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée...).

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 1AUY 9 - Emprise au sol.

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE 1AUY 10 - Hauteur des constructions.

La hauteur des constructions n'est pas réglementée sauf pour les constructions en bordure de la RD 438. Pour ces dernières, leur hauteur est limitée à 12 mètres.

ARTICLE 1AUY 11 - Aspect extérieur.

- Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

- Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement. Les enseignes intermittentes sont interdites. Aucune enseigne ne pourra être installée au-dessus de l'égout de toit.

- Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes, un aspect extérieur suffisant de finition (parpaing, briques creuses, ...) seront enduits ou recouverts d'un revêtement spécial pour façades. L'utilisation de matériaux réfléchissants tels que les tôles métalliques non traitées est interdite.
- Les façades de longueur supérieure à 30 m présenteront des ruptures de coloris.
- Les équipements techniques seront intégrés à la volumétrie générale du bâtiment.
- Les panneaux solaires ou dispositifs utilisant les capteurs solaires sont autorisés en toiture ou en façade.
- Les toitures végétalisées sont autorisées. Les toitures terrasses sont préconisées. Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles, ainsi que leurs acrotères, devront être aménagées avec soin.
- Les gaines techniques devront faire l'objet d'une intégration en harmonie avec l'architecture du bâtiment.
- A l'intérieur de chaque îlot une homogénéité des couleurs et des matériaux est obligatoire.
- Les couleurs de façades ne seront pas blanches ni de teinte vive.
- Les constructions devront présenter une recherche d'insertion paysagère et une qualité d'aspect extérieur en réponse au développement durable. Le bois sera préconisé notamment dans les façades.

Clôtures et stockage.

- Les divers stockages de matériaux sur les marges d'isolement ou sur les marges de recul devront être masqués à la vue (par des plantations par exemple).
- Les dépôts sont interdits dans la bande de recul de 50 m par rapport à l'axe de la RD 438. sauf si le projet d'entreprise démontre un besoin spécifique et impératif ; dans cette dernière hypothèse, les dépôts seront autorisés sous réserve qu'une insertion paysagère permette d'éviter toute pollution visuelle, notamment à partir de la RD 438.
- Les clôtures seront réalisées en grillage de couleur homogène sur la zone ou doublées ou non par des haies vives.

ARTICLE 1AUy 12 - Stationnement des véhicules.

1- Généralités

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients,...) doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la SHON de chaque destination de construction ou par type de destination.
- Les normes sont exprimées en nombre de places de stationnement par tranche de SHON. Si le nombre de places obtenu n'est pas entier, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

- Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles :
 - l'aménagement des parcs de stationnement devra permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir en toute sécurité et sans gêne pour la circulation publique,
 - la largeur des places de stationnement ne pourra être inférieure à 2,50 m en épi, perpendiculaire et en bataille et 2 m en longitudinal ; leur longueur ne pourra être inférieure à 5 m,
 - pour le stationnement en bataille ou perpendiculaire, la largeur de la plate-forme de desserte ne pourra être inférieure à 6 m.

2- Règles de stationnement

Le nombre d'emplacement de stationnement nécessaire sera évalué au cas par cas en fonction de la nature exacte de l'activité concernée. Il devra satisfaire à l'ensemble :

a• logements :

- 1 place pour 45m² de SHON dans la limite de 2 places par logement.

b• Pour les bureaux et autres activités :

- 1 place de stationnement pour 45 m² de SHON ;
- 1 place par tranche de 70 m² de SHON pour les locaux de vente, de réserves et de services ;
- 1 place de stationnement pour 100 m² de SHON pour les entreprises artisanales.

c• Pour l'hôtellerie et la restauration :

- 1 place de stationnement par chambre.
- 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant

d•. Des stationnements pour les deux roues (vélos - motos) doivent être prévus pour tout projet de construction neuve, hors logement, avec une superficie minimum équivalente à une place de stationnement de véhicule léger et suivant la nature du projet. Les aménagements réservés aux deux-roues seront matérialisés et aménagés à cet effet.

3- Conditions particulières

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation de places de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation. A défaut de cette justification, il est tenu au versement de la participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.
(code de l'urbanisme article L.123-1-2).

ARTICLE 1AUUY 13 - Espaces libres et plantations.

- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, ils doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
- Les parkings existants et les nouveaux parkings devront être plantés à raison d'un arbre toutes les 8 places.

- Les espaces libres de toute occupation doivent être aménagés. Les surfaces imperméabilisées doivent être le plus limitées possible ; les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, graviers,
- Des plantations peuvent être imposées pour accompagner certaines constructions ou installations.
- Les talus entre la RD 438 et la zone seront soignés et plutôt d'essences locales.
- La voirie principale sera plantée d'arbres d'alignement.
- Le chemin agricole sera accompagné de plantation d'arbres ou d'arbustes en massif dans la mesure du possible.
- Entre des parcelles importantes, des massifs d'arbres seront également implantés pour respecter ce rythme.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE 1AUY 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

TITRE IV :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.

VOCATION DE LA ZONE

Cette zone est affectée aux activités agricoles.

Cette zone est partiellement concernée par les inondations de la Lizaine qui sont représentées par une trame grise sur le plan de zonage.

Cette zone est également concernée par les zones de dangers générées par la canalisation de gaz haute pression "Voisines-Dambenois" et les canalisations de transports d'hydrocarbures liquides PL1 et PL2 qui sont représentées sur les plans de zonage.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autre qu'agricoles.

Dans la zone inondable de la Lizaine, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol sous réserve de l'article A2.

Dans les zones de dangers générées par la canalisation de gaz haute pression "Voisines-Dambenois" et les canalisations de transports d'hydrocarbures liquides PL1 et PL2 les dispositions suivantes sont adoptées :

- dans la zone des dangers graves pour la vie humaine (premiers effets létaux) sont interdits la construction des immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie,
- dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine (effets létaux significatifs), sont interdits la construction d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve d'être situées à l'extérieur de la zone inondable :

. Les bâtiments et installations à usage d'activité autre qu'agricole sous réserve de constituer une activité annexe à l'activité agricole préexistante, telle que camping à la ferme, gîte rural, point d'accueil touristique, vente de produits de la ferme, etc..

. Les constructions à usage d'habitation, seulement si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole, et si elles sont, soit incorporées aux bâtiments agricoles, soit implantées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation, dans la limite d'une habitation par chef d'exploitation.

. Les équipements, constructions, installations et aménagements, seulement s'ils sont liés aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans la zone inondable ne sont autorisés que les équipements, constructions, installations et aménagements liés aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi que les affouillements et exhaussements du sol destinés à protéger les biens et les personnes des inondations.

Dans l'ensemble de la zone des dangers significatifs pour la vie humaine (effets irréversibles), l'exploitant de la canalisation sera informé des projets d'urbanisme le plus en amont possible, afin qu'il puisse mettre en oeuvre des dispositions compensatoires éventuellement nécessaires visant à limiter les risques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE A 3 - Accès et voirie.

1 - Accès

- Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services d'incendie et de secours au plus près des bâtiments. Les voies de desserte publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories.

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

2 - Voirie

- Les caractéristiques des voies privées de desserte doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

- Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau

1.1 - Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable s'il existe.

1.2 - En l'absence de réseau public, la mise en oeuvre d'installations individuelles peut être autorisée, sous réserve que ces ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante en égard aux normes sanitaires en vigueur.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées.

Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, la mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement individuel est admise.

2.2 - Eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains.

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- Une distance minimale de 6 m par rapport à l'alignement doit être respectée. Cette distance est portée à 18 m pour les constructions riveraines des routes départementales.

- Les extensions et annexes de bâtiments existants peuvent être implantées différemment du recul imposé ci-dessus, pour une bonne intégration paysagère et architecturale.

- Un recul supérieur pourra être imposé aux constructions et installations, au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes, dans un objectif de sécurité.

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- Une marge d'isolement de 6 m minimum doit être observée.

- Les extensions et annexes de bâtiments existants peuvent être implantées différemment du recul imposé ci-dessus, pour une bonne intégration paysagère et architecturale.

ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

L'implantation du bâti principal et/ou de ses annexes, visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol.

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE A 10 - Hauteur des constructions.

- La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux (R + 1), non compris les combles aménagés ou non aménagés ; dans le cas de combles aménagés, il n'est autorisé qu'un seul niveau dans les combles.

- La hauteur des constructions et installations admises à usage agricole ne devra pas excéder une hauteur maximale de 12 m à l'égout du toit par rapport au sol naturel à l'aplomb de tout point.

- Par exception, la hauteur des silos n'est pas limitée.

- Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur.

- Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

- L'aspect des constructions agricoles doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

- Toitures

- La couverture des bâtiments doit être réalisée de préférence au moyen de toitures à deux versants.

- Matériaux et couleurs

- Pour les bâtiments liés à l'activité agricole, les bardages en bois sont préconisés. Les bardages en bac acier sont tolérés sous réserve que la teinte retenue s'intègre dans l'environnement du bâtiment.

ARTICLE A 12 - Stationnement des véhicules.

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - Espaces libres et plantations.

Des plantations sont imposées pour assurer l'insertion paysagère des bâtiments agricoles (stabulations, hangars à matériel, silos). Ces plantations peuvent prendre la forme d'une haie mixte (arbustes + arbres) ou de bosquets disposés de façon à assurer une insertion paysagère optimale. Le volume des plantations doit être adapté aux volumes des constructions.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

TITRE V :

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.

VOCATION DE LA ZONE

Les zones naturelles et forestières doivent être protégées en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Ces zones N concernent :

- les boisements,
- les zones humides et les zones inondables,
- le secteur des vignes et des secteurs déjà urbanisés.

La zone N comporte 5 secteurs :

- un secteur Nb réservé aux installations nécessaires à l'exploitation d'une carrière,
- un secteur Nd réservé aux installations nécessaires à l'exploitation d'une déchetterie,
- un secteur Ne déjà construit (et qui ne possède donc plus une vocation agricole). Afin de permettre les aménagements et l'entretien des constructions existantes et éviter leur abandon ce qui entraînerait la création de points noirs paysagers, le règlement de ce secteur a été adapté,
- un secteur Nv correspondant au quartier des vignes,
- un secteur NI réservé aux activités légères de loisirs,
- un secteur NIh réservé aux activités légères de loisirs et concernée par une zone humide.

La zone N est partiellement concernée par les inondations de la Lizaine qui sont représentées par une trame grise sur le plan de zonage.

Cette zone est également concernée par les zones de dangers générées par la canalisation de gaz haute pression "Voisines-Dambenois" et les canalisations de transports d'hydrocarbures liquides PL1 et PL2 qui sont représentées sur les plans de zonage.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

Dans la zone inondable de la Lizaine, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol sous réserve de l'article N2.

Dans les zones de dangers générées par la canalisation de gaz haute pression "Voisines-Dambenois" et les canalisations de transports d'hydrocarbures liquides PL1 et PL2 les dispositions suivantes sont adoptées :

- dans la zone des dangers graves pour la vie humaine (premiers effets létaux) sont interdits la construction des immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie,

- dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine (effets létaux significatifs), sont interdits la construction d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

1 - Sont autorisés dans toutes la zone N à l'exception de la zone inondable de la Lizaine, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'entretien et à l'exploitation des forêts,
- les, équipements, constructions, installations et aménagements, seulement s'ils sont liés aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées,
- les aérogénérateurs.

2 - Sont de plus autorisés :

- les installations nécessaires à l'exploitation d'une carrière dans le secteur Nb,
- les installations nécessaires à l'exploitation d'une déchetterie dans le secteur Nd,
- les extensions modérées, annexes et aménagements des constructions existantes dans les secteurs Ne et Nv sous condition de ne pas créer un logement supplémentaire et sous réserve de la capacité des voies et réseaux publics les desservants,
- les installations légères de loisirs dans le secteur NI. Pour le secteur inondable de la Lizaine, les installations autorisées ne devront pas perturber les écoulements lors des crues,
- les installations légères de loisirs dans le secteur NIh ne devront pas entraîner la destruction des zones humides (mise en place de pilotis par exemple, conservation de l'alimentation en eau).

3 - Dans la zone inondable de la Lizaine sont autorisés :

- les affouillements et exhaussements du sol destinés à protéger les biens et les personnes des inondations,
- les équipements, constructions, installations et aménagements liés aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif.

4 - Dans l'ensemble de la zone des dangers significatifs pour la vie humaine (effets irréversibles), l'exploitant de la canalisation sera informé des projets d'urbanisme le plus en amont possible, afin qu'il puisse mettre en oeuvre des dispositions compensatoires éventuellement nécessaires visant à limiter les risques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE N 3 - Accès et voirie.

Les services gestionnaires de voirie devront valider les aménagements rendus nécessaires à la création des accès pour permettre la réalisation de l'opération.

ARTICLE N 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau

- A l'exception du secteur Nv, toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable s'il existe.

- Dans le secteur Nv, les citernes sont obligatoires. Elles devront être installées selon les normes et règlements en vigueur.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées.

- Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

- En l'absence de réseau collectif, la mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement individuel est admise.

2.2 - Eaux pluviales.

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Dans le secteur Nv, la mise en place d'une rétention pluviale permettant l'alimentation en eau des constructions est obligatoire.

ARTICLE N 5 - Caractéristiques des terrains.

Les terrains doivent posséder une taille minimale permettant la mise en oeuvre d'un procédé d'assainissement autonome conformément aux normes et règlements en vigueur.

ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- Les constructions doivent s'implanter à 3 m au moins des voies et des emprises publiques.

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La marge d'isolement doit être telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres ($h/2 \geq 3$ m).
- En cas de bâtiment préexistant, non implanté à 6 m minimum, dans un but de bonne intégration architecturale, il pourra être admis une implantation différente aux principes ci-dessus pour les aménagements et extensions de ce bâtiment.
- Sur les terrains riverains des cours d'eau, les constructions et installations, ainsi que les clôtures, doivent être implantés avec un recul minimum de 4 m par rapport à la rive.

ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Recommandation : l'implantation du bâti principal et/ou de ses annexes, visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée...).

La distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol.

Dans les secteurs Ne et Nv, le coefficient d'emprise au sol, est limité à 0,2.

ARTICLE N 10 - Hauteur des constructions.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres.

Dans le secteur Nv, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres.

La hauteur des aérogénérateurs n'est pas réglementée.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur.

- Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

- Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

ARTICLE N 12 - Stationnement des véhicules.

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - Espaces libres et plantations.

- Les plantations réalisées sont constituées, de préférence, d'essences locales. Le mélange des essences est recommandé sur le plan des couleurs et des formes, sur le choix des espèces caduques ou persistantes, florifères ou non..., notamment pour les haies constituant les clôtures.

- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, ils doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

- Les espaces libres de toute occupation doivent être aménagés. Les surfaces imperméabilisées doivent être le plus limitées possible ; les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, graviers...

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Il n'est pas fixé de COS.

* * *