

DÉPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

Commune de

REBAIS

Modification du Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT APRES MODIFICATION

Document n°2.1

Vu pour être annexé à
la délibération du :

1^{er} avril 2021

approuvant la modification du
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la
Communauté de Communes
et Signature du Président :

Sommaire

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....3

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA.....	3
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	4
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL.....	5
SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.....	17
CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB.....	18
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	18
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL.....	19
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	29

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER30

CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE IIAU.....	30
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	30
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	31
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	31

Les modifications apportées au document original sont repérées par un surlignage grisé. Sont concernée les articles : UA2, UA11, UB7, UB11, UB14 et 2AU2.

TITRE II : **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du P.L.U. qui sont les suivantes :

- Zone UA à vocation mixte (habitat, commerces, services...);
- Zone UB à vocation mixte ;
- Zone UH à vocation d'équipement ;
- Zone UX à vocation d'activités économiques.

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit principalement du centre aggloméré inscrit à l'intérieur des « Promenades » et étendu aux entrées dans le centre.

Elle comprend le centre ancien de Rebais affecté essentiellement à l'habitat, aux services et activités qui en sont le complément naturel ainsi que les secteurs situés en continuité immédiate de ce tissu, qui devraient pouvoir évoluer progressivement en reprenant la morphologie urbaine traditionnelle.

Elle comprend également les constructions anciennes des hameaux ou d'anciens hameaux rattrapés par l'urbanisation.

Cette zone présente des caractéristiques urbaines et architecturales qualitatives qu'il convient de préserver et de prolonger.

Cette zone comprend 4 secteurs :

- le secteur UAa qui correspond au centre-ville de Rebais, le centre ancien et les quartiers immédiatement périphériques ;
- le secteur UAb qui correspond au quartier du « Champ du Giblois » ;
- le secteur UAc qui correspond aux parties anciennes des hameaux ;
- le secteur UAf qui correspond aux fermes incluses dans le centre urbain de Rebais

Les secteurs UAa et UAf font l'objet d'orientations d'aménagement pièces n°4 du dossier de PLU qui complètent le présent règlement.

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

Article UA 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites

Dans les secteurs UAa, UAb et UAc :

- Les constructions à usage agricole ;
- Les constructions à usage d'entrepôt

Dans l'ensemble de la zone UA :

- Les constructions de commerces, bureaux, services et à usage d'activités artisanales qui ne sont pas admises à l'article UA2 ;
- Les constructions à usage d'industrie ;
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, visés à l'article R 111-38 du code de l'urbanisme ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R. 441.1 à 4 du code de l'urbanisme ;
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R 111-38 du code de l'urbanisme, ainsi que les garages collectifs de caravanes ;
- Les carrières et toutes les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- Les pylônes ;
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou dépôts de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes ;
- Toutes les nouvelles constructions dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.123-1-7° à l'exception de celles autorisées à l'article UA2.

Article UA 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

Dans tous les secteurs :

- Les annexes à la construction principale d'habitation à condition qu'elles n'excèdent pas 25m² de surface de plancher par logement, si elles sont implantées dans la bande des 25 mètres depuis l'espace de desserte, et de 20 m² (abri de jardin) de surface de plancher si elles sont implantées au-delà de la bande des 25m ;
- Les constructions à usage d'équipement collectif à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- Les constructions à usage hôtelier à condition que la surface hors œuvre nette ne dépasse pas 1000 m² ;
- Les constructions nouvelles ainsi que les changements de destination à usage artisanal, commercial, de bureaux, de services, de restauration à condition qu'elles n'excèdent pas 400m² de surface de plancher et que, s'il s'agit d'installations

classées soumises à déclaration, les nuisances puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone ;

- Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 123-1-7° sont autorisées les annexes à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 12m², et les piscines de plein air.

Dans le secteur soumis aux nuisances de bruit identifié sur le document graphique du PLU, les constructions à usage d'habitations à condition qu'elles répondent aux normes concernant l'isolation acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transports terrestres.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL

Article UA3 – Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Cet accès devra se faire directement par la façade du terrain sur l'espace de desserte (voie publique ou privée ou cour commune), et à l'exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin ou appendice d'accès. La création de nouvelle cour commune est interdite.

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Les règles définies ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer en cas d'aménagement et d'annexe ou reconstruction existante qui, à la date d'approbation de la présente révision du PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus, à condition toutefois que les travaux projetés n'induisent pas une augmentation du nombre de logements.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les principes de voies à créer figurant dans les orientations d'aménagement pièce n°4 du dossier de PLU devront être respectés.

La constitution des chaussées ou des parkings devra permettre l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

Article UA 4 – Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Les canalisations d'eaux usées et d'eaux pluviales seront séparatives sur la propriété, et amenées jusqu'en limite du domaine privé. Deux boîtes de raccordement distinctes situées sur l'alignement seront prévues.

En outre, les constructions doivent être implantées de façon à garantir un écoulement gravitaire des eaux vers les réseaux collectifs existants ou projetés. Toutefois, compte tenu de la déclivité du terrain naturel, le raccordement au réseau séparatif prévu à terme pourra s'effectuer :

- en cas de stricte impossibilité liée à la configuration topographique du terrain naturel ;
- ou en cas de réalisation de parkings collectifs en sous-sol, par le moyen d'une servitude privée de passage sur le fond inférieur, soit gravitairement soit par refoulement pour les eaux usées, et exclusivement gravitairement pour les eaux pluviales.

a) Eaux usées : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir :

- être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que le réseau communal sera raccordé à un système de traitement adapté ;
- être inspectés facilement.

Dans le secteur UAc :

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

b) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée et en cas de problèmes d'infiltration sur la parcelle, il est possible de raccorder les eaux pluviales dans le réseau unitaire (avec un débit limité à 1l/s/ha) ou dans le réseau pluvial existant ou en fossé.

Desserte téléphonique, électrique et télédistribution

Dans les ensembles de constructions groupées, la desserte téléphonique, électrique et de télédistribution intérieure sera enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge du lotisseur ou du promoteur.

Article UA 5 – Superficie minimale des terrains

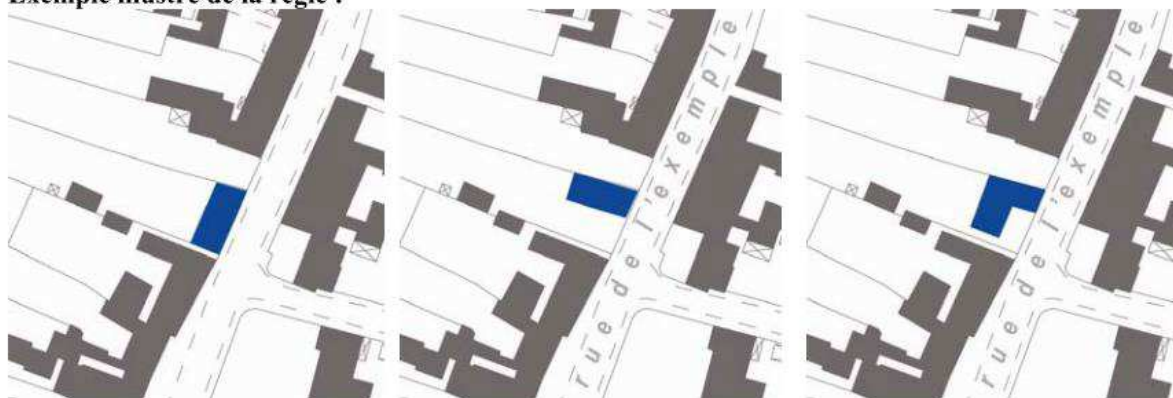
Il n'est pas fixé de règle.

Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

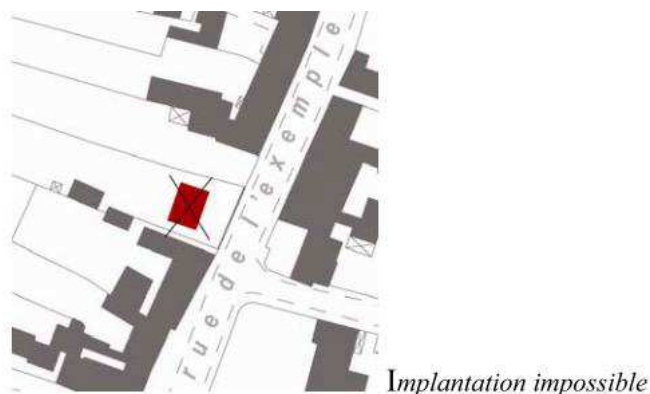
Dans les secteurs UAa, UAb et UAc :

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou des cours communes sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon.

Exemple illustré de la règle :



Exemple d'implantations possibles des constructions



Seulement en cas d'existence d'un mur en pierre apparente préservé, la construction pourra être implantée en retrait.

Les constructions principales doivent s'implanter à l'intérieur d'une bande de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

Toutefois, cette règle pourra ne pas être appliquée, à rez-de-chaussée, en cas d'implantation de surfaces commerciales ou d'activités autorisées dans la zone.

Les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants :

- les annexes à la construction principale qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à l'activité et dont la hauteur n'excède pas 4 mètres ;
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- l'aménagement (entraînant ou non changement de destination) ou l'extension d'une construction existante ;
- la construction de piscine de plein air.

Dans le secteur UAf :

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement* au moins égale à 10 mètres.

Ces règles pourront ne pas être imposées pour :

- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- l'aménagement des constructions existantes.

Dans toute la zone :

Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, l'implantation à l'alignement ne s'impose que sur l'une des voies.

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

Dans les secteurs UAa UAb et UAc :

Les constructions doivent s'implanter sur l'une au moins des deux limites séparatives.

En cas de retrait, la marge de reculement est définie comme suit :

- elle sera au moins égale à 4 mètres si la façade de la construction (cf. article 10 ci-après) comporte des ouvertures, et de 2 mètres dans le cas inverse.

Les marges de recul définies ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à :

- l'aménagement (entraînant ou non changement de destination) ou l'extension d'une construction existante, à condition que l'extension ne réduise pas la distance minimum observée par la construction existante par rapport à la limite séparative* ;
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La marge de recul pour la construction d'une piscine de plein air sera de 2,50 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Dans le secteur UAf :

Les constructions doivent s'implanter en retrait des deux limites séparatives. La marge de retrait serait égale à :

- la hauteur du bâtiment lorsque la façade comporte des ouvertures ;
- la moitié de la hauteur lorsque la façade est aveugle.

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

Dans le secteur UAa, UAb et UAc :

La distance comptée horizontalement entre tous points des bâtiments en regard doit être au moins égale à :

- la demi-hauteur de la façade (hauteur à l'égout du toit) de la construction la plus élevée avec un minimum de 8 mètres si la façade la plus basse comporte des ouvertures assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail ;
- la hauteur de la construction la plus basse avec un minimum de 4 mètres si cette dernière est aveugle.

Aucune distance n'est imposée entre un bâtiment principal et ses annexes.

Dans le secteur UAf :

Aucune distance n'est imposée entre les bâtiments.

Article UA 9 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie de la propriété.

Toutefois, cette emprise pourra être portée à 75% pour les rez-de-chaussée affectés en tout ou partie à usage commercial et artisanal.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- l'aménagement (entraînant ou non un changement de destination), sans extension d'un bâtiment existant, ni modification du volume préexistant.

Article UA 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire.

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 10 mètres de longueur dans le sens de la pente.

Dans le secteur UAa :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 13 m et un maximum de R+2+ combles.

Dans le secteur UAb :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 13 mètres mesurée depuis le niveau du terrain naturel.

En cas d'aménagement des constructions existantes la hauteur ne doit pas excéder celle de la construction initiale.

Dans le secteur UAac :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 m mesurée depuis le niveau du terrain naturel.

Dans le secteur UAf :

La hauteur maximale des constructions nouvelles destinées à l'usage agricole ne doit pas excéder 16 m mesurée depuis le niveau du terrain naturel.

Dans tous les secteurs

Pour les annexes :

- la hauteur totale ne doit pas excéder 3 mètres quand il s'agit d'abri de jardin n'excédant pas 12 m² ;
- la hauteur totale ne doit pas excéder 4 mètres quand il s'agit d'annexes dont la superficie est comprise entre 12m² et 25 m².

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ni l'aménagement des constructions existantes dès lors que leur hauteur à la date d'approbation du PLU reste inchangée.

Article UA 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Les constructions nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Minimiser le besoin en eau, prévoir la récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique de préférence par l'extérieur évitant les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été et pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies gratuites et renouvelables, solaires avant tout (utilisation passive et active de l'énergie solaire) ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

1. Aspect extérieur des constructions

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessous pourront être adoptées pour les constructions nouvelles et les extensions, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement paysager et urbain ait été particulièrement étudiée.

Toiture

Dans les secteurs UAa ,UAb et UAc :

Les toitures seront à deux versants symétriques avec faitage parallèle à la plus grande dimension du bâtiment, ou d'une forme dérivée de cette configuration de base (les croupes seront admises sur les bâtiments en longueur).

Elles auront des pentes comprises entre 35° et 45° et seront sans débordement en pignons, la saillie à l'égout n'excédant pas 20 centimètres.

La ligne de faitage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives* latérales de propriété.

La couverture sera réalisée préférentiellement en tuiles plates de terre cuite (65/80 au m²) ayant l'aspect de la tuile vieillie et nuancée ou tuiles petit moule (22 au m²).

Les toitures en ardoise ou en verrière seront autorisées à condition qu'elles soient justifiées par l'architecture du bâtiment dont l'inscription urbaine et paysagère aura été étudiée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection partielle d'une toiture existante à l'identique, ni à l'extension d'un bâtiment existant. Dans le cas d'adjonction à une construction, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré, soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture, soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan de la toiture, soit par des ouvertures en pignon.

Les annexes isolées ne sont pas soumises à ces règles.

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtres du premier étage.

Pour les façades commerciales, toute saillie par rapport à l'alignement du gros œuvre général de l'immeuble est interdite.

Dans le secteur UAf :

Les combles et toitures des bâtiments agricoles doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Percements

Les percements des baies assurant l'éclairage seront de proportion verticale (plus haut que large).

La façade commerciale doit prendre en compte les rythmes verticaux liés aux ouvertures à l'étage. Elle doit comporter des éléments pleins qui traduisent un rythme vertical en harmonie avec celui de l'étage, évitant l'effet déséquilibrant de « trou ».

Des adaptations pourront être admises pour les bâtiments annexes.

Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les enduits de parement extérieur seront de ton pierre. D'autres types de parement pourront être autorisés (clains de bois, céramique, pierre...) si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifient.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.) est interdit.

L'imitation de matériaux tel que faux bois, fausses briques ou fausses pierres est interdite.

Les menuiseries extérieures en bois seront peintes.

2- Aménagement des abords

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures, quand elles existent, devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle préalablement existants, seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique.

En bordure des voies et des espaces publics, la clôture sera constituée :

- soit par un mur plein en meulière ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou enduit comme les murs de façade. Le couronnement du mur sera maçonné ou composé d'un chaperon en tuiles. Sa hauteur ne dépassera pas 2,20 m ;
Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité ;
- soit d'un mur bahut en pierre meulière ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou en enduit comme les murs de façade, surmonté d'une grille, de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives. Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails seront en maçonnerie. La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 m.

Les vantaux des portes et portails seront en bois ou en fer. Ils seront peints de couleur sombre, en harmonie avec les éléments de clôture.

La hauteur de la clôture sera mesurée depuis le domaine public. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie.

En cas de forte différence de niveau entre le terrain privé et le domaine public :

- Si un mur de soutènement d'une hauteur de 1m à 2m existe en limite du domaine public ou est à réaliser, la clôture, au-delà de cette hauteur, sera impérativement constituée d'une haie végétale d'essences locales doublée ou non de grillage et ne devra pas excéder 1,20m, au-dessus du terrain naturel ;
- Un talus planté pourra être réalisé ; la clôture, implantée en retrait ne devra pas excéder 1,50m de hauteur.

En limite séparative les clôtures seront constituées :

- soit de murs en pierre apparente ou recouverts d'un enduit n'excédant pas 2 m ;
- soit de haies végétales d'essences locales doublées ou non de grillage reposant sur un muret de soubassement n'excédant pas 20 cm. La hauteur totale n'excédera pas 2 m.

En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain.

Dans tous les cas, sont interdits les tôles ondulées, les plaques de ciment et matière plastique, les ouvrages compliqués, les formes ondulantes ou faussement décoratives pour les grilles, portes ou portails.

Les coffrets E.D.F. ainsi que la boîte à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de manière à ne pas être visibles de l'espace public.

Dans les opérations d'ensemble telles que groupements d'habitations les lignes d'alimentation électrique et téléphonique seront enterrées.

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement artisanal classé ou non, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété, si elle est clôturée le sera entièrement tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives*.

Les antennes paraboliques devront être implantées de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Article UA 12 – Obligations en matière de stationnement
--

Principes :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension, entraînant la création d'un ou plusieurs nouveaux logements. En cas de changement de destination, il sera fait application des normes fixées ci-après.

Le constructeur pourra toutefois, le cas échéant :

- Être autorisé à réaliser, sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 m, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective ;
- Être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en versant une participation à la collectivité locale compétente en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L. 123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagements compris, sera prévue.

Nombre d'emplacements :

• Construction à usage d'habitat :

Pour les logements locatifs (habitat individuel ou collectif) financés avec un prêt aidé par l'État, une seule aire de stationnement est exigée par logement (article L. 123-1-3 du Code de l'urbanisme).

- Constructions d'un seul logement :

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement dont une sera couverte obligatoirement.

- Constructions de plus d'un logement :

Il sera créé une place de stationnement par logement, pour les logements de moins de 40 mètres carrés de surface de plancher hors œuvre nette et 1,5 places de stationnement par logement pour les logements de plus de 40 m², dont une sera couverte.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfants doivent également être prévues.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et les voitures d'enfants doivent être prévus, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés par les

voitures d'enfants. Tout local réservé à ces usages doit avoir une surface minimum de 3 m². Pour les vélos la surface à prévoir est d'au moins 1m² par logement de moins de 3 pièces et 1,5m² par logement de 3 pièces et plus.

• Construction à usage autre que l'habitat :

- Constructions à usage de bureaux :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureau n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes :

2m² pour 100m² de Surface Hors Œuvre Nette.

- Constructions à usage industriel ou artisanal :

Il sera créé une place de stationnement pour 100 m² de SHON. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m² pour 100 m² de Surface Hors Œuvre Nette.

- Constructions à usage commercial :

Il n'est pas fixé de règle.

- Constructions à usage d'équipement public de superstructure :

Il n'est pas fixé de règle.

- Constructions à usage d'hôtels, restaurants :

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel ;

- 10 mètres carrés de restaurant (calculés sur la salle de service).

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes suivantes :

1,5m² pour 100m² de Surface Hors Œuvre Nette dans un local fermé.

- • Dispositions diverses

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules en dehors de la voie publique.

Article UA 13 – Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations

Obligation de planter :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales (aulne, chêne, châtaigniers, érable, noyer, orme, frêne, peuplier, saule, bouleau, marronnier, charme, tilleul par exemple) en nombre équivalent.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Dans les lotissements ou opérations de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble autorisée, une superficie au moins égale à 10 % de celle du terrain d'assiette de l'opération sera traitée en espace vert commun et plantée de façon appropriée.

Espaces boisés classés* :

Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Espaces paysagers repérés (cf article L.123-1-7°)

Le caractère paysager de ces parcs ou jardins devra être préservé. Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées en nombre et avec des essences similaires.

La création d'un accès à la parcelle est autorisée au travers de l'espace paysager protégé ainsi que la construction d'annexe n'excédant pas 12 m² ou de piscine découverte.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 – Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

Caractère et vocation de la zone

Cette zone recouvre l'ensemble des quartiers pavillonnaires de la commune, périphériques du centre ancien ou des hameaux.

Ce caractère doit être maintenu et poursuivi.

Cette zone comprend trois secteurs :

- UBa, qui correspond aux secteurs d'habitat pavillonnaire dans lequel subsistent quelques activités situés proches du centre bourg ;
- UBb qui correspond aux secteurs d'habitat pavillonnaire situés au sud du ru du Resbac, en périphérie plus éloignés du centre bourg ;
- UBf, qui correspond aux fermes aujourd'hui en exploitation dans les secteurs pavillonnaires de la commune.

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

Article UB 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites

Dans le secteur UBa, les constructions à usage agricole et les constructions à usage d'entrepôt agricole.

Dans l'ensemble de la zone sont interdits :

- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou dépôts de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes ;
- Les constructions de commerces, bureaux, services et à usage d'activités artisanales qui ne sont pas admises à l'article UB2 ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, visés à l'article R 111-38 du code de l'urbanisme ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R. 441.1 à 4 du code de l'urbanisme ;
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R 111-38 du code de l'urbanisme, ainsi que les garages collectifs de caravanes ;
- Les carrières et toutes les installations classées soumises à autorisation ;
- Les pylônes ;

- Les remblais sont interdits à l'exception des remblais strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone ;
- Dans le périmètre de protection de risques technologiques liés au silo, toute construction nouvelle ou extension est interdite ;
- Toutes les nouvelles constructions dans les jardins protégés au titre de l'article L. 123-1-7° à l'exception de celles autorisées à l'article UB2.

Article UB 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies:

Dans tous les secteurs :

- Les annexes à la construction principale à condition qu'elles n'excèdent pas 25 m² quand elles sont situées dans la bande des 30 mètres mesurés depuis l'alignement et qu'elles n'excèdent pas 20 m² au-delà de cette bande ;
- Les constructions à usage de commerces, services et de bureaux à condition qu'elles ne dépassent pas 250 m² ;
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'activité artisanale et leurs annexes à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour les habitations riveraines ;
- Dans les jardins protégés au titre de l'article L. 123-1-7° sont autorisées les annexes à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 12 m² et les piscines de plein air.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL

Article UB 3 – Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité ; cette voie avec ses carrefours devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique.

Cet accès devra se faire directement par la façade du terrain sur l'espace de desserte (voie publique, privée), et à l'exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin ou appendice d'accès. La création de cour commune est interdite.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, de telle sorte qu'elles se raccordent à leurs extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Les règles définies ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer en cas d'aménagement et d'annexe ou de reconstruction à l'identique d'une construction, qui, à la date d'approbation de la présente révision du PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus, à condition toutefois que les travaux projetés n'induisent pas une augmentation du nombre de logements ni la création des nouveaux emplois.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La constitution des chaussées ou des parkings devra permettre l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

Article UB 4 – Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

a) Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à leur traitement préalable.

b) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée et en cas de problèmes d'infiltration sur la parcelle, il est possible de raccorder les eaux pluviales dans le réseau unitaire (avec un débit limité à 1l/s/ha) ou dans le réseau pluvial existant ou en fossé.

Desserte téléphonique, électrique et télédistribution

Dans les ensembles de constructions groupées, la desserte téléphonique, électrique et télédistribution intérieure seront enterrées, les travaux de génie civil étant à la charge du lotisseur ou du promoteur.

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations au réseau téléphonique, électrique et télédistribution devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques de France Telecom ou E.D.F.

Article UB 5 – Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Dans le secteur UBa :

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques pour tout ou partie de la façade ou d'un pignon, soit en retrait. En cas de retrait, la distance de l'alignement* sera au moins égale à 5 mètres.

Dans le secteur UBb:

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement* au moins égale à 5 mètres.

Dans le secteur UBf :

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement* au moins égale à 10 mètres.

Dans toute la zone

Aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une profondeur de 30 mètres mesurées à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, sauf s'il s'agit d'annexes, n'excédant pas 20 m² et qui ne sont destinées ni à l'habitat, ni à l'activité ou de piscine de plein air.

Ces règles pourront ne pas être imposées pour :

- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins une des deux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune).

Les abris de jardin de moins de 12 m² devront être implantés sur une limite séparative, sans débordement de toiture.

En cas de retrait, la marge de reculement est ainsi définie :

Les marges de reculement par rapport aux limites séparatives* de propriété seront au moins égales à :

- la hauteur totale de la construction avec un minimum de 4 mètres si la façade comporte des ouvertures ;
- la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3 mètres dans le cas contraire.

Les marges de recul définies ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement et l'extension des constructions existantes.

La marge de recul pour la construction d'une piscine de plein air sera de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

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

Dans les secteurs UBa et UBb:

Les constructions à usage d'habitation ou d'activité doivent être implantées dans un même volume ou dans des bâtiments accolés formant une seule emprise bâtie.

Aucune distance n'est imposée entre un bâtiment principal et ses annexes.

Dans le secteur UBf :

Aucune distance n'est imposée entre les bâtiments.

Article UB 9 – Emprise au sol de constructions

Dans les secteurs UBa et UBb :

L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 35% de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- l'aménagement (entraînant ou non changement de destination) sans extension, ni modification du volume préexistant, d'un bâtiment existant.

Dans le secteur UBf :

Il n'est pas fixé de règle.

Article UB 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire.

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 10 mètres de longueur dans le sens de la pente.

Dans les secteurs UBa et UBb :

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 m par rapport au sol naturel et 7m à l'égout du toit.

Des dispositions particulières pourront être autorisées à condition qu'elles ne concernent pas plus de 10% de l'emprise de la construction et qu'elles s'intègrent de façon harmonieuse au bâtiment et à l'environnement.

Pour les annexes :

- la hauteur totale ne doit pas excéder 3 mètres quand il s'agit d'abri de jardin n'excédant pas 12 m² ;
- la hauteur totale ne doit pas excéder 4 mètres quand il s'agit d'annexes dont la superficie est comprise entre 12m² et 25 m² maximum.

Les rez-de-chaussée ne pourront pas être surélevés de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel avant travaux. Cette surélévation pourra être majorée si elle est justifiée par des impératifs techniques de raccordement gravitaire au réseau d'eaux usées existant ou

projeté, sans jamais pouvoir excéder 1m, mesuré au point le plus haut du terrain naturel avant travaux.

Dans le secteur UBf :

La hauteur maximale des bâtiments d'exploitation agricole ne doit pas excéder 16 mètres.

Dans l'ensemble de la zone :

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
--

Les constructions nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Minimiser le besoin en eau, prévoir la récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique de préférence par l'extérieur évitant les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été et pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies gratuites et renouvelables, solaires avant tout (utilisation passive et active de l'énergie solaire) ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

1. Aspect extérieur des constructions

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessous pourront être adoptées pour les constructions nouvelles et les extensions, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement paysager et urbain ait été particulièrement étudiée.

Les projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles sont recommandés.

Toitures

Dans les secteurs UBa et UBb :

Les toitures seront à deux versants symétriques avec faitage parallèle à la plus grande dimension du bâtiment, ou d'une forme dérivée de cette configuration de base (les

croupes seront admises sur les bâtiments en longueur). Elles auront des pentes comprises entre 35° et 45° et seront sans débordement en pignons, la saillie à l'égout n'excédant pas 20 centimètres. Les toitures terrasses pourront être partiellement utilisées.

Elles seront recouvertes de tuile, d'ardoise ou de verrière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection d'une toiture existante à l'identique, ni à l'extension d'un bâtiment existant. Dans le cas d'adjonction à une construction, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré, soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture, soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan de la toiture.

Les annexes isolées ne sont pas soumises à ces règles.

Dans le secteur UBf :

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

Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.) est interdit.

L'imitation de matériaux tel que faux bois, fausses briques ou fausses pierres est interdite.

Les menuiseries extérieures en bois seront peintes.

2- Aménagement des abords des constructions

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures, quand elles existent, devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle préalablement existants seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique.

En bordure des voies et des espaces publics

La clôture sera constituée :

- soit par un mur plein en meulière ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou enduit comme les murs de façade. Le mur est couronné d'un chaperon en tuiles ou maçonné. La hauteur ne dépassera pas 2m ;
Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, sont traités avec la plus grande simplicité.
- soit d'un mur bahut en pierre meulière ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou en enduit comme les murs de façade, surmonté d'une grille, de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives. Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails seront en maçonnerie. La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2m ;
- soit d'une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage métallique (vert foncé) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité, éventuellement sur un muret d'appui maçonné de 10 à 15 cm de haut maximum.

Les vantaux des portes et portails seront en bois ou en fer. Ils seront peints de couleur sombre, en harmonie avec les éléments de clôture.

En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie.

En limite séparative :

Les clôtures seront constituées :

- soit par un mur plein en meulière ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou enduit comme les murs de façade. Le couronnement du mur sera maçonné ou comportera un chaperon en tuiles ;
- soit par des haies végétales d'essences locales doublées ou non d'un grillage métallique (vert foncé) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité, éventuellement sur un muret d'appui maçonné de 10 à 15 cm de haut maximum.

La hauteur de la clôture en limite séparative n'excédera pas 2m. En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain.

Dans tous les cas, sont interdits les tôles ondulées, les plaques de ciment et matière plastique, les ouvrages compliqués, les formes ondulantes ou faussement décoratives pour les grilles, portes ou portails.

Les coffrets E.D.F. ainsi que la boîte à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Dans les opérations d'ensemble telles que groupements d'habitations les lignes d'alimentation électrique et téléphonique seront enterrées.

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement artisanal classé ou non, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété, sera entièrement clôturée tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives*.

Les antennes paraboliques devront être implantées de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Article UB 12 – Obligations en matière de stationnement

Principes :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Nombre d'emplacements :

• Construction à usage d'habitat :

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, une seule aire de stationnement est exigée par logement (article L. 123-1-3 du Code de l'urbanisme).

- Constructions d'un seul logement :

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement sur la parcelle, dont une au moins sera couverte.

- Constructions de plus d'un logement:

Il sera créé une place de stationnement par logement, pour les logements de moins de 40 mètres carrés de surface de plancher hors œuvre nette*; et 1,5 places de stationnement par logement, pour les logements de plus de 60 mètres carrés de surface de plancher hors œuvre nette*.

Pour les ensembles comportant plus de 10 logements, il sera réalisé, en outre, un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10% du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension, entraînant la création d'un ou plusieurs nouveaux logements.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'extension des constructions existantes sous réserve qu'il n'y ait pas création de nouveau logement.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et les voitures d'enfants doivent être prévus, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés par les voitures d'enfants.

Tout local réservé à ces usages doit avoir une surface minimum de 3 m². Pour les vélos la surface à prévoir est d'au moins 1 m² par logement.

• Construction à usage autre que l'habitat :

- *Constructions à usage de bureaux :*

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureau n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes :

2 m² pour 100 m² de Surface Hors Œuvre Nette.

- *Constructions à usage industriel ou artisanal :*

Il sera créé une place de stationnement pour 50 m² de SHON. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes :

1 m² pour 100 m² de Surface Hors Œuvre Nette.

- *Dispositions diverses*

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article UB 13 – Espaces libres – aires de jeux – Plantations

Dans les secteurs UBa et UBb :

Obligation de planter

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire, notamment les arbres de hautes tiges, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent (aulne, chêne, châtaigniers, érable, noyer, orme, frêne, peuplier, saule, bouleau, marronnier, charme, tilleul par exemple).

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Dans les lotissements ou opérations de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble autorisée, une superficie au moins égale à 10 % de celle du terrain d'assiette de l'opération sera traitée en espace vert commun et plantée de façon appropriée.

La marge de reculement prévue à l'article UB. 6 ci-dessus, quand elle existe, sera paysagée et arborée.

Dans le secteur UBf :

Les équipements agricoles ayant un impact dans le paysage de près ou de loin, leur implantation sera telle qu'il sera réservé un espace pouvant être planté d'arbres de haute tige, d'essence locale.

Dans l'ensemble de la zone :

Espaces paysagers protégés au titre de l'article L.123-1-7°

Dans les espaces repérés au plan graphique, le caractère paysager de ces parcs ou jardins devra être préservé. Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées en nombre et avec des essences similaires.

La création d'un accès à la parcelle est autorisée au travers de l'espace paysager protégé ainsi que la construction d'annexe n'excédant pas 12 m² ou la création de piscine découverte.

Espaces boisés classés* :

Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 – Coefficient d'occupation du sol
--

Néant.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Le présent titre s'applique aux zones à urbaniser du PLU qui sont les suivantes :

- Zone IAU à vocation mixte (habitat, commerces, services...) divisée en 6 secteurs IAUa, IAUb, IAUc, IAUD et IAUe et IAUh ;
- Zone AUx à vocation d'activités économiques divisée en 3 secteurs IAUxa, IAUxb et IAUxc ;
- Zone IIAU.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE IIAU

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone non équipée ou insuffisamment équipée destinée à permettre l'extension de l'agglomération sous forme d'opération d'ensemble, mais dont l'ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification du présent PLU.

La zone IIAUx est destinée exclusivement au développement d'activités, son ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification du présent PLU.

La zone IIAU fait l'objet d'orientations d'aménagement pièces n°4 du dossier de PLU qui complètent le présent règlement et dont il conviendra de tenir compte lors de l'ouverture de ces zones à l'urbanisation.

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

Article IIAU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article IIAU 2.

Article IIAU.2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (bassins de rétention...).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Articles IIAU.3 à IIAU.13

Néant.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article IIAU.14

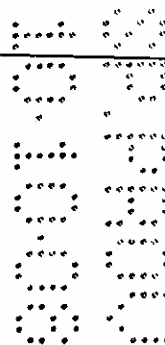
Néant.

- Département de SEINE ET MARNE-

Plan Local d'Urbanisme MODIFICATION

Commune de REBAIS

Pièce n°6 : **Règlement**



Vu pour être annexé à la délibération du : 16 septembre 2008

Bureau d'étude : **Karine Ruelland architecte D.P.L.G. – urbaniste**
42 rue Sorbier 75020 PARIS

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES page 2

- Article 1 - Champ d'application territorial
 Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols
 Article 3 - Division du territoire en zones
 Article 4 - Adaptations mineures

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES page 5

- Chapitre I - Dispositions propres à la zone UA Voir règlement modifié du 1/04/2021
 Chapitre II - Dispositions propres à la zone UB Voir règlement modifié du 1/04/2021
 Chapitre III - Dispositions propres à la zone UH page 28
 Chapitre IV - Dispositions propres à la zone UX page 35

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER page 41

- Chapitre I - Dispositions propres à la zone IAU page 42
 Chapitre II - Dispositions propres à la zone IAUX page 52
 Chapitre III - Dispositions propres à la zone IIAU Voir règlement modifié du 1/04/2021

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES page 60

- Chapitre I - Dispositions propres à la zone A page 61

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES page 66

- Chapitre I - Dispositions propres à la zone N page 67

TITRE VI - DEFINITIONS page 72

Nota : les locutions et les mots marqués d'une astérisque (*)
sont expliqués au titre VI "DEFINITIONS"

TITRE I :
DISPOSITIONS GENERALES

Le présent document est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.9 du code de l'urbanisme.

Article 1 - Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Rebaix.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.L.U. :

1 - les articles L.111.9, L.111.10, R.111.2, R.111.4, R.111.6, R.111.7, R.111.8, R.111.9, R.111.10, R.111.11, R.111.12, R.111.13, R.111.15, R.111.17, R.111.18, R.111.19, R.111.21, R.111.23 du Code de l'Urbanisme ;

2. - les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites aux documents 6.3a et 6.3b. du présent PLU

3. - les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :

- les périmètres sensibles,
- les zones de droit de préemption urbain,
- les zones d'aménagement différé (Z.A.D.),
- les secteurs sauvegardés,
- les périmètres de restauration immobilière,
- les périmètres de résorption de l'habitat insalubre,
- les périmètres d'agglomérations nouvelles,
- les périmètres de déclaration d'utilité publique,
- les projets d'intérêt général.

4. - La loi n° 85-696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes.

5. - le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France qui a valeur de prescription au titre de l'article L.111.1.1 et L. 141-1 du code de l'urbanisme.

Article 3 - Division du territoire en zones

1. - Le territoire couvert par le présent PL.U. est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU, - en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques constituant les pièces n° 5 du dossier.

Ces documents graphiques font en outre apparaître, notamment, s'il en existe :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme ;
- les emplacements réservés* aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts, pour lesquelles s'appliquent les dispositions des articles L.123-1-8*, L.123-2 b) et c) et R123-12 du code de l'urbanisme.

2. - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :
 - la zone UA référée au plan par l'indice UA, divisée en quatre secteurs : UAa, UAb et UAc et UAf
 - la zone UB référée au plan par l'indice UB et divisée trois secteurs, UBa, UBb et UBf
 - la zone UH référée au plan par l'indice UH
 - la zone UX référée au plan par l'indice UX
3. - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :
 - la zone IAU référée au plan par l'indice IAU et divisée en six secteurs : IAUa, IAUb, IAUc, IAUD, IAUE, IAUh
 - la zone IAUx référée au plan par l'indice IAUX et divisée en 3 secteurs : IAUxa et IAUxb, IAUXc
 - la zone IIAU référée au plan par l'indice IIAU, et IIAUX (réserves pour développements économiques)
4. – les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont :
 - la zone A référée au plan par l'indice A et divisée en 2 secteurs : Aa et Ab,
5. - Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement sont :
 - la zone N référée au plan par l'indice N et divisée en 4 secteurs : Na, Nb, Nc et Nh
6. - Les caractères et vocations de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles :

- 1° les occupations et utilisations du sol interdites;
- 2° les occupations et utilisations soumises à conditions particulières;
- 3° les conditions de desserte des terrains par voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public;
- 4° les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics;
- 5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif et ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée
- 6° l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques;
- 7° l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives;
- 8° l'implantation des constructions les unes par rapport au autres sur une même propriété;
- 9° l'emprise au sol des constructions;
- 10° la hauteur maximale des constructions;
- 11° l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, des îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R. 123-11;
- 12° les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement;
- 13° les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations;
- 14° le coefficient d'occupation des sols défini à l'article R. 123-10.

Article 4 - Adaptations mineures

Seules les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 5 – Application du règlement aux constructions existantes

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement conformément à l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme.

Article 6 -Rappels

Conformément à l'article L 421-1 quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, doit au préalable obtenir un permis de construire, à l'exception des travaux exemptés de toute autorisation conformément aux articles R 421-1 et R 422-1.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-12 du Code de l'Urbanisme).

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1. du Code de l'Urbanisme.*

La démolition des éléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 123-1-7° est soumise au permis de démolir.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R 421-12 et R 421-27 du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.

La démolition de bâtiments existants ayant fait l'objet d'un permis de démolir pourra être subordonnée à un engagement de remplacer les bâtiments existants par des constructions de volume et d'aspect architectural équivalent, en application du 5^{ème} alinéas de l'article L.123.1 du Code de l'Urbanisme.

Sont soumis à déclaration préalable également :

. en vertu de l'article R 421-9 fet g:

- les piscines non couvertes*
- les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à 1,50 m sans toutefois dépasser 4m, et dont la surface n'excède pas 2 000 m² sur un même terrain.*

. en vertu de l'article R 421-23 e et f:

- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de 10 à 49 unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes*
- Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur ou la profondeur excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m².*

Sont soumis à permis d'aménager en vertu de l'article R 421-19 h, l'aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 ha

TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du P.L.U. qui sont les suivantes :

- zone UA à vocation mixte (habitat, commerces, services, ...), Voir règlement modifié du 1/04/2021
- zone UB à vocation mixte, Voir règlement modifié du 1/04/2021
- zone UH à vocation d'équipement,
- zone UX à vocation d'activités économiques

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UH

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone où sont exclusivement implantés des équipements (scolaires, sportifs, cimetière, maison de retraite, gendarmerie, etc.).

Cette vocation d'équipements est à conforter.

La zone UH fait l'objet d'orientations d'aménagement pièces n°4 du dossier de PLU qui complètent le présent règlement.

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

Article UH1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage d'habitat autres que celles liées à la nature de l'équipement ou destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des équipements

Les constructions à usage agricole.

Les constructions de commerces, bureaux, services et à usage d'activités artisanales ou industrielles qui ne sont pas autorisées dans l'article UH2.

Les constructions à usage d'entrepôt.

L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, visés à l'article R.443.4 et 5 du code de l'urbanisme ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R. 441.1 à 4 du code de l'urbanisme.

Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R. 443-4 et 5 du code de l'urbanisme, ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Les carrières et toutes installations classées soumises à autorisation.

Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou dépôts de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes.

Article UH2. - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Les constructions à usage de logements à condition-qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des équipements et leurs annexes.
- L'aménagement et l'extension des installations existantes classées pour la protection de l'environnement sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer en tant que de besoin l'aspect général des constructions et installations.
- Les constructions à usage de bureaux et services ainsi que les bâtiments de hangars, à conditions qu'ils soient le complément des équipements autorisés dans la zone.

Dans le périmètre de protection de risques technologiques liés au silo, seules les constructions et installations liées au cimetière et aux sépultures seront autorisées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL

Article UH3. - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité ; cette voie avec ses carrefours devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique.

Cet accès devra se faire directement par la façade du terrain sur l'espace de desserte et à l'exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin ou appendice d'accès.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, de telle sorte qu'elles se raccordent à leurs extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Les principes de voies à créer figurant dans les orientations d'aménagement, pièce n°4 du dossier de PLU, devront être respectés.

La constitution des chaussées ou des parkings devra permettre l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

Article UH4. - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

a) Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à leur traitement préalable.

b) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée et en cas de problèmes d'infiltration sur la parcelle, il est possible de raccorder les eaux pluviales dans le réseau unitaire (avec un débit limité à 1l/s/ha) ou dans le réseau pluvial existant ou en fossé.

Desserte téléphonique, électrique et télédistribution

Dans les ensembles de constructions groupées, la desserte téléphonique, électrique et télédistribution intérieure sera enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge du lotisseur ou du promoteur.

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations au réseau téléphonique, électrique et télédistribution devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques de France Telecom ou E.D.F.

Article UH.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

Article UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait. En cas de retrait la distance à l'alignement* sera au moins égale à 5 mètres.

Article UH7. - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins une des deux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune).

En cas de retrait, la marge de reculement sera au moins égale à :

- la hauteur totale de la construction avec un minimum de 8 mètres si la façade comporte des ouvertures,
- la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle.

Article UH 8. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article UH 9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

Article UH 10. - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

Article UH 11. - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Minimiser le besoin en eau, prévoir la récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique de préférence par l'extérieur évitant les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été et pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies gratuites et renouvelables, solaires avant tout (utilisation passive et active de l'énergie solaire)
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

1- Aspect extérieur des constructions

Les projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles sont recommandés.

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessous pourront être adoptées pour les constructions nouvelles et les extensions, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement paysager et urbain ait été particulièrement étudiée.

Toiture

Les toitures pourront être à pentes ou en terrasse. Le traitement des toitures facilitera l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale.

Lorsque la construction comportera des toitures en pentes, celles-ci seront à deux versants symétriques avec faîtage parallèle à la plus grande dimension du bâtiment, ou d'une forme dérivée de cette configuration de base (les croupes seront admises sur les bâtiments en longueur). Elles auront des pentes comprises entre 35° et 45° et seront sans débordement en pignons, la saillie à l'égout n'excédant pas 20 centimètres.

Elles seront recouvertes de tuile, d'ardoise, de zinc, de cuivre ou de verrière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection d'une toiture existante à l'identique, ni à l'extension d'un bâtiment existant. Dans le cas d'adjonction à une construction, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré, soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture, soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan de la toiture.

Les toitures terrasses pourront être végétalisées pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été.

Percements :

Les percements seront conçus dans un souci d'économie d'énergie.

Les menuiseries seront isolantes de préférence en triple vitrage.

Parements extérieurs :

Les matériaux de façade devront privilégier l'isolation par l'extérieur de la construction.

La pose de cellules photovoltaïques en bardage sur façade ou en pare-soleil est autorisée.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.) est interdit.

L'imitation de matériaux tel que faux bois, fausses briques ou fausses pierres est interdite.

Les menuiseries extérieures en bois seront peintes.

Les bâtiments, de volume imposant, seront de teinte foncée afin de minimiser leur impact visuel dans le paysage.

2- Aménagement des abords

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures, quand elles existent, devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

En bordure des voies et des espaces publics

La clôture sera constituée :

- soit par un mur plein en maçonnerie en pierre apparente ou enduit. Le mur est couronné d'un chaperon fait de tuiles ou maçonné.
- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille, de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives. Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails seront en maçonnerie.
- soit d'une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage métallique (vert foncé) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité, éventuellement sur un muret d'appui maçonné de 15 cm de haut maximum.

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 m, supports de portail non compris.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, sont traités avec la plus grande simplicité

Les vantaux des portes et portails seront en bois ou en fer. Ils seront peints de couleur sombre, en harmonie avec les éléments de clôture.

En limite séparative :

Les clôtures seront constituées :

- soit par un mur plein en meulière ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou enduit comme les murs de façade. Le couronnement du mur sera maçonné ou comportera d'un chaperon fait de tuiles,

- soit de haies végétales d'essences locales doublées ou non d'un grillage métallique (vert foncé) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité, éventuellement sur un muret d'appui maçonné de 15 cm de haut maximum.

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 m.

Dans tous les cas, sont interdits les tôles ondulées, les plaques de ciment et matière plastique, les ouvrages compliqués, les formes ondulantes ou faussement décoratives pour les grilles, portes ou portails. Tant en bordure de voie publique qu'en limite de propriété, la hauteur de la clôture pourra excéder 2 mètres lorsqu'elle borde un équipement sportif de plein air destiné au jeu de ballon.

- Dispositions diverses :

Les coffrets E.D.F. ainsi que la boîte à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique.

Les antennes paraboliques devront être implantées de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Article UH 12. – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

La construction doit en outre comporter une aire aménagée située dans la construction ou couverte pour le stationnement des deux roues.

● **Construction à usage d'habitat :**

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, une seule aire de stationnement est exigée par logement (article L. 123-1-3-du Code de l'urbanisme)

Constructions d'un seul logement :

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement sur la parcelle, dont une au moins sera couverte.

Constructions de plus d'un logement:

Il sera créé une place de stationnement par logement, pour les logements de moins de 40 mètres carrés de surface de plancher hors oeuvre nette*; et 1,5 places de stationnement par logement, pour les logements de plus de 60 mètres carrés de surface de plancher hors oeuvre nette* .

Pour les ensembles comportant plus de 10 logements, il sera réalisé, en outre, un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10% du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et les voitures d'enfants doivent être prévus, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés par les voitures d'enfants. Tout local réservé à ces usages doit avoir une surface minimum de 3 m². Pour les vélos la surface à prévoir est d'au moins 1 m² par logement de moins de 3 pièces et 1,5 m² par logement de 3 pièces et plus.

- **Construction à usage autre que l'habitat :**

Etablissements d'enseignement :

Il sera créé une place de stationnement pour voiture par classe. Pour les établissements du second degré, le nombre est porté à 2 par classe.

Une aire de stationnements couverte et sécurisé pour les deux roues sera prévue à raison d'une place pour 5 collégiens.

ARTICLE UH 13. - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Espaces boisés classés* :

Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UH 14. – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.*.

CHAPITRE V : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone délimitée en fonction tant des établissements industriels existants que de sa situation géographique par rapport à l'agglomération. Elle est vouée exclusivement aux activités.

La zone fait l'objet d'orientations d'aménagement, pièce n°4 du dossier de PLU qui complètent le présent règlement.

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

Article UX 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage de logements autres que celles destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités
- L'ouverture de terrains aménagés de camping ou de caravanage
- le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R. 443-4 et 5 du code de l'urbanisme
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, sablières, gravières ou ballastières.

Article UX.2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies:

- Les constructions à usage industriel, d'artisanat, de commerce, de bureau, de service, d'entrepôt et leurs annexes, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- L'aménagement, l'extension mesurée des constructions existantes et l'adjonction d'annexes à ces constructions.
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises.
- La création et l'aménagement des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ainsi que leur transformation ou extension mesurée sous réserve que les dispositions soient prises pour qu'il n'en résulte pas une création ou une aggravation de risques et nuisances incompatibles avec le voisinage et pour améliorer en tant que de besoins l'aspect général des constructions et installations.

- Les pylônes, antennes, relais et ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité aérienne ou routière, aux télécommunications et au fonctionnement des services de distribution et de transport de l'eau potable, de l'électricité, du gaz, des hydrocarbures, ainsi qu'au traitement des eaux usées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL

Article UX.3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité ;
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et de la sécurité des usagers de la voie publique.
- Ces accès ne devront pas présenter de risque au regard de la circulation générale : largeur compatible afin de ne pas effectuer des manœuvres sur la chaussée contraires au Code de la route, champ de visibilité suffisant au droit de l'accès en sortie, comme en entrée.
- Les principes de voies à créer figurant dans les orientations d'aménagement pièce n°4 du dossier de PLU devront être respectés.
- La constitution des chaussées ou des parkings devra permettre l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

Article UX.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

a) Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans milieu naturel des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à leur traitement préalable.

b) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée et en cas de problèmes d'infiltration sur la parcelle, il est possible de raccorder les eaux pluviales dans le réseau unitaire (avec un débit limité à 1l/s/ha) ou dans le réseau pluvial existant ou en fossé.

Article UX.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

Article UX.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Ces règles pourront ne pas être imposées pour :

- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes,
- les postes de transformation électrique ou de détente de gaz.

Article UX.7 - IMPLANTATION DES COINSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant par rapport à toutes les limites séparatives* de propriété une marge de reculement au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres.

Aucune construction ne sera implantée sur les limites séparatives de propriété à l'exception des annexes ne comportant ni atelier de fabrication, ni stockage. Ces annexes ne devront pas excéder 4 mètres de hauteur totale et la somme des longueurs de façade implantées sur ces limites ne devra pas excéder 20 mètres.

Article UX.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus édifiés sur un même terrain doit être au moins égale à 6 mètres.

Article UX.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise* au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.

Article UX.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres par rapport au sol naturel.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ainsi que certains équipements de caractère exceptionnel, tels que les silos

Article UX.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Minimiser le besoin en eau, prévoir la récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique de préférence par l'extérieur évitant les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été et pour réduire la consommation d'énergie ;

- Privilégier l'utilisation des énergies gratuites et renouvelables, solaires avant tout (utilisation passive et active de l'énergie solaire)
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

1- Aspect extérieur des constructions

Toiture

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'extension les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement avec l'existant.

Les toitures pourront être à pentes ou en terrasse. Le traitement des toitures facilitera l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale.

Les toitures terrasse pourront être végétalisées pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été.

- Percements :

Les percements seront conçus dans un souci d'économie d'énergie.

Les menuiseries seront isolantes de préférence en triple vitrage.

- Parements extérieurs :

Les matériaux de façade devront privilégier l'isolation par l'extérieur de la construction.

La pose de cellules photovoltaïques en bardage sur façade ou en pare-soleil est autorisée.

Les bâtiments de volume imposant, seront de teinte foncée afin de minimiser leur impact visuel dans le paysage.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.) est interdit.

L'imitation de matériaux tel que faux bois, fausses briques ou fausses pierres est interdite.

Les bâtiments, de volume imposant, seront de teinte foncée afin de minimiser leur impact visuel dans le paysage.

2- Aménagement des abords

- Clôtures :

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes sur la parcelle et les constructions avoisinantes.

Elles seront constituées de haies vives d'essences locales, doublées ou non de grillage.

La hauteur totale de la clôture sera de 2 mètres.

- Dispositions diverses :

Les coffrets E.D.F. ainsi que la boîte à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique.

Les antennes paraboliques devront être implantées de façon à ne pas être visibles du domaine public.

• Article UX.12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Principes :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement pour voitures particulières, sur le terrain propre de l'opération selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales :

- longueur : 5 mètres
 - largeur : 2,50 mètres
 - dégagement : 6 x 2,50 mètres,
- soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

En outre il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et des véhicules utilitaires divers.

Nombre d'emplacements :

- **Construction à usage d'habitat :**

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement.

- **Constructions à usage de bureaux publics ou privés :**

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher hors oeuvre nette affectée à usage de bureau n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes :

- 2 m² pour 100 m² de Surface Hors Oeuvre Nette.

- **Constructions à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt :**

Il sera créé une place de stationnement pour deux emplois.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes :

- 1 m² pour 100 m² de Surface Hors Oeuvre Nette.

- **Constructions à usage commercial**

Il sera créé 5 places de stationnement par 100 m² de surface hors oeuvre nette.

L'emprise au sol des surfaces de stationnement bâties ou non des grandes surfaces commerciales ne pourra pas excéder une fois et demi la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Article UX.13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS•

Obligation de planter :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent (aulne, chêne, châtaigniers, érable, noyer, orme, frêne, peuplier, saule, bouleau, marronnier, charme, tilleul par exemple).

Les espaces libres non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre pour 100 m².

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de superficie affectée à cet usage.

Les aires de stockage doivent être masquées à la vue depuis le domaine public par des plantations et haies végétales d'espèces locales.

La marge de recul prévue à l'article UX 6 ci-dessus sera paysagée et arborée.

La marge de recul prévue à l'article UX 7 ci-dessus sera plantée à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces plantés.

Les traitements paysagers figurant dans les orientations d'aménagement pièce n°4 du dossier de PLU devront être réalisés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

• Article UX.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est de 0,8.

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Le présent titre s'applique aux zones à urbaniser du PLU. qui sont les suivantes :

- zone IAU à vocation mixte (habitat, commerces, services, ...) divisée en 6 secteurs IAUa, IAUb, IAUc, IAUd et IAUe et IAUh
- zone AUx à vocation d'activités économiques divisée en 3 secteurs IAUxa, IAUxb et IAUxc
- zone IIAU

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone actuellement partiellement équipée, située dans le prolongement immédiat du centre bourg ou des secteurs urbanisés, destinée à accueillir l'extension urbaine.

Elle est divisée 6 secteurs : IAUa, IAUb, IAUC, IAUD et IAUE, destinés à l'extension de la commune sous forme d'opération d'ensemble et IAUH destiné à la réalisation d'équipements publics.

Les secteurs IAUb, IAUH et IAUD font l'objet d'orientations d'aménagement pièces n°4 du dossier de PLU qui complètent le présent règlement.

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

Article IAU 1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans tous les secteurs

Les constructions à usage agricole

Les constructions à usage industriel

Les constructions de commerces, bureaux, services et à usage d'activités artisanales qui ne sont pas admises à l'article IAU2.

Les constructions à usage d'entrepôt.

L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, visés à l'article R.111-38 du code de l'urbanisme ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes isolées ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Les carrières

Les pylônes

Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou dépôts de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes

Dans le secteur IAUH :

- les constructions à usage de logements sauf ceux autorisés à l'article IAU2

ARTICLE IAU 2. - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies:

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises qu'à condition que soient réalisés les équipements publics nécessaires et qu'elles s'inscrivent dans un schéma d'aménagement d'ensemble sur chacun des secteurs :

Dans les secteurs IAUa, IAUb, IAUC, IAUD et IAUE:

- les activités artisanales et les bureaux à condition qu'ils soient le complément de l'habitation et qu'ils s'inscrivent dans le même volume que la construction principale,

Dans les secteurs IAUa et IAUb :

- Les constructions nouvelles ainsi que les changements de destination à usage artisanal, commercial, de bureaux, de services, de restauration à condition qu'elles n'excèdent pas 400m² de SHON et que, s'il s'agit d'installations classées pour la protection de l'environnement, les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone,

Dans le secteur IAUh :

- Les constructions à usage de logements à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des équipements et leurs annexes ; et qu'elles se limitent à un logement par construction.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**Article IAU 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les principes de voies à créer figurant dans les orientations d'aménagement pièce n°4 du dossier de PLU devront être respectés.

Pour le secteur IAUa :

L'aménagement de cette zone se fera par une desserte interne en sens unique se piquant et débouchant sur la rue Joliot Curie. En aucun cas les parcelles à construire ne pourront être desservies directement par la rue Joliot Curie.

L'accès à chaque construction devra se faire directement par la façade du terrain sur l'espace de desserte (voirie, place, ...) créée et à l'exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin ou appendice d'accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Pour le secteur IAUb :

L'aménagement de cette zone se fera par une voie nouvelle à créer se raccordant sur la rue de la Paix après aménagement d'un carrefour. Cette voie pourra se terminer provisoirement en impasse lors de l'urbanisation du secteur IAUb, mais son aménagement devra permettre son prolongement jusqu'à la rue de l'Arquebuse aux termes des aménagements prévus dans ce secteur (cf. pièce n°4, orientations particulières du PLU).

L'accès à chaque construction devra se faire directement par la façade du terrain sur l'espace de desserte (voirie, place, ...) créée et à l'exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin ou appendice d'accès.

Pour le secteur IAUC :

L'aménagement de cette zone se fera par une voie nouvelle à créer se raccordant sur la rue des Tilleuls et la rue de la Madeleine.

L'accès à chaque construction devra se faire directement par la façade du terrain sur l'espace de desserte (voirie, place, ...) créée et à l'exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin ou appendice d'accès.

Pour le secteur IAUd

L'accès à chaque construction devra se faire directement par la façade du terrain sur les espaces de desserte (voirie, place,) à créer et à l'exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin ou appendice d'accès. Il ne devra être réalisé aucune voie en impasse.

Pour le secteur IAUe

L'aménagement de cette zone se fera par une voie nouvelle à créer se raccordant sur la rue de la Brandonnerie à aménager et viabiliser et l'avenue de la République. Il ne devra être réalisé aucune voie en impasse dans ce secteur.

L'accès à chaque construction devra se faire directement par la façade du terrain sur l'espace de desserte (voirie, place,) créée et à l'exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin ou appendice d'accès.

Dans le secteur IAUh :

Il n'est pas prévu de règles.

La constitution des chaussées ou des parkings devra permettre l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

Article IAU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

Les canalisations d'eaux usées et d'eaux pluviales seront séparatives sur la propriété, et amenées jusqu'en limite du domaine privé. Deux boîtes de raccordement distinctes situées sur l'alignement seront prévues.

Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée et en cas de problèmes d'infiltration sur la parcelle, il est possible de raccorder les eaux pluviales dans le réseau unitaire (avec un débit limité à 1l/s/ha) ou dans le réseau pluvial existant ou en fossé.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

3 - Desserte téléphonique, électrique et télédistribution

Les coffrets E.D.F. ainsi que la boîte à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique.

Les antennes paraboliques devront être implantées de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Dans les lotissements et ensembles de constructions groupées, la desserte téléphonique, électrique et télédistribution intérieure sera enterrée.

Article IAU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

Article IAU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

Dans les secteurs IAUa et IAUb

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques à créer sur un linéaire d'au moins 50% de la largeur de façade.

Dans le cas de réalisation de cours communes, les constructions doivent s'implanter à l'alignement sur un linéaire d'au moins 50% de la largeur de façade.

Un retrait pourra être autorisé dans le cas où le traitement de l'alignement aura été particulièrement étudié par une unité de clôture.

Les constructions principales doivent s'implanter à l'intérieur d'une bande de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte. Toutefois, cette règle pourra ne pas être appliquée, à rez-de-chaussée, en cas d'implantation de surfaces commerciales ou d'activités autorisées dans la zone.

Les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants :

- les annexes à la construction principale qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à l'activité et dont la hauteur n'excède pas 4 mètres,
- les équipements collectifs, d'infrastructure ou de superstructure,

Les postes de transformation électrique ou de détente de gaz seront intégrés aux constructions.

Dans les secteurs IAUC, IAUD et IAUE

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en retrait. En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 5 mètres.

Les constructions principales doivent s'implanter à l'intérieur d'une bande de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte. Au-delà de cette bande seul les annexes n'excédant pas 12 m² et 3 mètres de hauteur seront autorisées.

Dans le secteur IAUh :

Il n'est pas prévu de règles.

Article IAU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les secteurs IAUa et IAUb :

Les constructions doivent s'implanter sur l'une au moins des deux limites séparatives.

En cas de retrait, la marge de reculement est définie comme suit :

- elle sera au moins égale à 4 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures, et de 3 mètres dans le cas inverse.

Dans le secteur IAUh :

Il n'est pas prévu de règles.

Dans les secteurs IAUC, IAUD et IAUE :

Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives* soit en observant une marge de reculement comme suit :

- la marge de recul, si elle existe sera au moins égale à 8 m s'il s'agit d'une façade comportant des ouvertures, et de 4 m dans le cas contraire

Article IAU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune distance n'est imposée entre un bâtiment principal et ses annexes.

Article IAU 9 - EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs IAUA et IAUB

L'emprise* au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie de la propriété. Toutefois, cette emprise pourra être portée à 75% pour les rez-de-chaussée affectés en tout ou partie à un usage commercial et artisanal.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

Dans les secteurs IAUC, IAUD et IAUE

L'emprise* au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de la superficie de la propriété. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

Dans le secteur IAUh :

Il n'est pas prévu de règles.

Article IAU. 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 10 mètres par rapport au sol naturel.

Les rez-de-chaussée ne seront pas surélevés de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel.

Article IAU. 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Minimiser le besoin en eau, prévoir la récupération de l'eau de pluie.

- Prévoir une isolation thermique de préférence par l'extérieur évitant les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été et pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies gratuites et renouvelables, solaires avant tout (utilisation passive et active de l'énergie solaire)
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

1- Aspect extérieur des constructions

Les projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles sont recommandés.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées aux constructions s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, ou de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié.

Volumétrie

Le volume de la construction ne devra pas comporter plus de 3 niveaux, soit R+2 en cas de toiture terrasse et R+1+combles aménagés en cas de toiture à pentes.

Toiture

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'extension les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement avec l'existant.

Les toitures pourront être à pentes ou en terrasse. Le traitement des toitures facilitera l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale.

Les toitures à pente seront préférentiellement à deux versants symétriques avec faîtage parallèle à la plus grande dimension du bâtiment, ou d'une forme dérivée de cette configuration de base (les croupes seront admises sur les bâtiments en longueur). Elles auront des pentes comprises entre 35° et 45° et seront sans débordement en pignons, la saillie à l'égout n'excédant pas 20 centimètres.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré, soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture, soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan de la toiture, non visibles de l'espace public.

Les toitures terrasse pourront être végétalisées pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été.

Percements

Les percements seront conçus dans un souci d'économie d'énergie.

Les menuiseries seront isolantes de préférence en triple vitrage. Elles seront de préférence en bois ou en métal.

Les coffrets des volets roulants devront être totalement intégrés au nu de la façade de la construction.

Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions traditionnelles du village.

Les matériaux de façade devront privilégier l'isolation par l'extérieur de la construction.

La pose de cellules photovoltaïques en bardage sur façade ou en pare-soleil est autorisée.

Les bâtiments de volume imposant, seront de teinte foncée afin de minimiser leur impact visuel dans le paysage.

Les enduits de parement extérieur seront de ton pierre. D'autres types de parement pourront être autorisés (clains en bois, céramique, pierre, etc..) si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifient.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.) est interdit.

L'imitation de matériaux tel que faux bois, fausses briques ou fausses pierres est interdite.

Les menuiseries extérieures en bois seront peintes.

2- Aménagements des abords

Clôtures

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle préalablement existants seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique.

La clôture sera constituée :

- soit par un mur plein en meulière ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou enduit comme les murs de façade. Le mur est couronné d'un chaperon fait de tuiles ou maçonné.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité.

- soit d'un mur bahut en pierre meulière ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou en enduit comme les murs de façade, surmonté d'une grille, de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives. Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails seront en maçonnerie.
- soit d'une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage métallique (vert foncé) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité, éventuellement sur un muret d'appui maçonné de 15 cm de haut maximum.

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 m. Elle sera mesurée depuis le domaine public. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie.

Les vantaux des portes et portails seront en bois ou en fer. Ils seront peints de couleur sombre, en harmonie avec les éléments de clôture.

En limite séparative :

Les clôtures seront constituées :

- soit par un mur plein en meulière ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou enduit comme les murs de façade. Le couronnement du mur sera maçonné ou comportera d'un chaperon fait de tuiles,
- soit de haies végétales d'essences locales doublées ou non d'un grillage métallique (vert foncé) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité, éventuellement sur un muret d'appui maçonné de 15 cm de haut maximum.

La hauteur de la clôture en limite séparative n'excédera pas 2 mètres. En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain.

Dans tous les cas, sont interdits les tôles ondulées, les plaques de ciment et matière plastique, les ouvrages compliqués, les formes ondulantes ou faussement décoratives pour les grilles, portes ou portails.

Les coffrets E.D.F. ainsi que la boîte à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de l'espace public.

Dans les opérations d'ensemble telles que groupements d'habitations les lignes d'alimentation électrique et téléphonique seront enterrées.

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement artisanal classé ou non, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété, si elle est clôturée le sera entièrement tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives*.

Les antennes paraboliques devront être implantées de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Article IAU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Principes :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension, entraînant la création d'un ou plusieurs nouveaux logements. En cas de changement de destination, il sera fait application des normes fixées ci-après.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagements compris, sera prévue.

Nombre d'emplacements :

- **Construction à usage d'habitat :**

Pour les logements locatifs (habitat individuel ou collectif) financés avec un prêt aidé par l'Etat, une seule aire de stationnement est exigée par logement (article L.421.3 du Code de l'urbanisme)

- **Constructions d'un seul logement :**

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement dont une sera couverte obligatoirement.

- **Constructions de plus d'un logement**

Il sera créé une place de stationnement par logement, pour les logements de moins de 40 mètres carrés de surface de plancher hors oeuvre nette et 1,7 places de stationnement par logement pour les logements de plus de 40 m², dont une sera couverte.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfants doivent également être prévues.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et les voitures d'enfants doivent être prévus, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés par les voitures d'enfants. Tout local réservé à

ces usages doit avoir une surface minimum de 3 m². Pour les vélos la surface à prévoir est d'au moins 1 m² par logement de moins de 3 pièces et 1,5 m² par logement de 3 pièces et plus.

Pour les ensembles comportant plus de 10 logements, il sera réalisé, en outre, un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10% du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

● **Construction à usage autre que l'habitat :**

- Constructions à usage de bureaux :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher hors oeuvre nette affectée à usage de bureau n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes :

- 2 m² pour 100 m² de Surface Hors Oeuvre Nette.

- Constructions à usage d'équipement public de superstructure :

Il n'est pas fixé de règles pour le stationnement des véhicules légers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos et des voitures d'enfants doit être prévu de préférence à l'intérieur des constructions pour les voitures d'enfants et couverts pour les deux roues, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes :

- 2 m² pour 100 m² de Surface Hors Oeuvre Nette.

Ou pour les équipements s

- 1 emplacement pour cycle pour 10 élèves d'une école primaire
- 1 emplacement pour cycle pour 5 élèves de collège

Dispositions diverses

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules en dehors de la voie publique.

Article IAU 13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Obligation de planter :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales ('aulne, chêne, châtaigniers, érable, noyer, orme, frêne, peuplier, saule, bouleau, marronnier, charme, tilleul par exemple) en nombre équivalent.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Dans les lotissements ou opérations de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble autorisée, une superficie au moins égale à 10 % de celle du terrain d'assiette de l'opération sera traitée en espace vert commun et plantée de façon appropriée.

Espaces boisés classés* :

Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article IAU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans les secteurs IAUa et IAUb et IAUh

Il n'est pas fixé de règle.

Dans les secteurs IAUC, IAUD et IAUE

Le C.O.S. est fixé à 0,30.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAUx

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée, située au nord de l'agglomération, destinée à accueillir le développement des activités économiques sur Rebaïs.

Elle est composée de 3 sous-secteurs :

IAUxa : secteur d'extension de la zone d'activités prévue au lieu dit le Champ Saint Nicolas

IAUxb : secteur d'extension de la zone d'activités prévue au lieu dit le Champ Saint Nicolas contraint par la ligne de transport d'électricité

IAUxc : secteur d'extension de la zone d'activités prévue au lieu dit la Maladrie

L'ensemble de la zone fait l'objet d'orientations d'aménagement, pièce n°4 du PLU, qui complètent le présent règlement.

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

Article IAUx 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans tous les secteurs :

- Les constructions à usage d'habitat sauf les cas visés à l'article IAUx 2
- L'ouverture de terrains aménagés de camping ou de caravanage
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R. 443-4 et 5 du code de l'urbanisme
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, sablières, gravières ou ballastières.

Dans le secteur IAUxb :

- Les dépôts de produits inflammables liquides ou gazeux de première classe.

Article IAUx.2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs IAUxa et IAUxc, les constructions et utilisations suivantes ne sont admises qui si elles respectent les conditions définies :

- Les constructions à usage industriel, d'artisanat, de commerce, de bureau, de service, d'entrepôt et leurs annexes, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises.
- La création et l'aménagement des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ainsi que leur transformation ou extension mesurée sous réserve que les dispositions soient prises pour qu'il n'en résulte pas une création ou une aggravation de risques et nuisances incompatibles avec le voisinage et pour améliorer en tant que de besoins l'aspect général des constructions et installations.

Dans le secteur IAUxb :

- Les constructions à usage industriel, d'artisanat, de commerce, de bureau, de service, d'entrepôt et leurs annexes, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent et à condition qu'elles respectent les prescriptions de l'arrêté interministériel du 17 mai 2001 et du code du travail, décret ministériel 65-48 du 8 janvier 1965, livre II titre XII et notamment à condition qu'elles s'implantent à une distance minimum de 80 mètres des pieds des pylônes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL

Article IAUx.3 - ACCES ET VOIRIE

1- accès

Dans tous les secteurs :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Cet accès devra se faire directement par la façade du terrain sur l'espace public de desserte, et à l'exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin ou appendice d'accès.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas être visibles de la voie publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et de la sécurité des usagers de la voie publique.

La largeur minimale des accès sera de 3,50 m.

2- voiries

Dans tous les secteurs :

Les principes de voies à créer figurant dans les orientations d'aménagement pièce n°4 du dossier de PLU devront être respectés

Toutes les voies nouvelles devront être aménagées, de telle sorte qu'elles se raccordent à leurs extrémités au réseau de voiries existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Des carrefours sécurisés devront être aménagés notamment à la traversée des routes départementales.

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution, dans l'intérêt de la circulation routière et de la sécurité des usagers, pour l'amélioration de la desserte, pour la mise en valeur des entrées de ville de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les voies nouvelles devront être composées de la façon suivante :

- une largeur de chaussée de 6 mètres,
- un stationnement unilatéral (a minima) de 2 mètres de large,
- sur un des bas-côtés (a minima), une haie végétale et/ou une rangée d'arbres d'alignement ;
- un cheminement piétons ou un trottoir, de part et d'autre de la chaussée, de 1,40 mètres de large minimum

La future voie prévue en ER n° 12 sera paysagée et plantée conformément à l'article IAUX 13.

La constitution des chaussées et des parkings devra permettre l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

Dans le secteur IAUXb :

Une distance minimale de 9 mètres devra être conservée entre les conducteurs et les voies de circulation. Dans le plan horizontal, cette distance sera calculée en tenant compte du balancement du conducteur dans les conditions de vent les plus défavorables.

Article IAUX.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

a) Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans milieu naturel des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à leur traitement préalable.

b) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Un réseau collectif des eaux pluviales équipé d'un désableur-déshuileur sera obligatoirement réalisé dans chaque secteur se jetant dans un bassin de rétention.

Les eaux pluviales de chaque parcelle seront raccordées au réseau collectif existant dans le secteur.

Les voies nouvelles, les espaces publics et les aires de stationnement disposeront d'un réseau de collecte des eaux pluviales équipé d'un désableur-déshuileur, se rejetant dans le bassin de rétention propre à chaque opération.

Desserte téléphonique, électrique et télédistribution

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique et télédistribution devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques de France Telecom ou E.D.F.

Article IAUx.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

Article IAUx.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres.

Ces règles pourront ne pas être imposées pour :

- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les postes de transformation électrique ou de détente de gaz.

Article IAUx.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant par rapport à toutes les limites séparatives* de propriété une marge de reculement au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres.

Aucune construction ne sera implantée sur les limites séparatives de propriété à l'exception des annexes ne comportant ni atelier de fabrication, ni stockage. Ces annexes ne devront pas excéder 4 mètres de hauteur totale et la somme des longueurs de façade implantées sur ces limites ne devra pas excéder 20 mètres.

Article IAUx.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les secteurs :

L'emprise* au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.

Article IAUx.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs IAUxa et IAUxc :

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres par rapport au sol naturel.

Il n'est pas fixé de règles pour :

- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ainsi que certains équipements de caractère exceptionnel, tels que les silos

Dans le secteur IAUxb :

Pour toutes constructions sous ou à proximité des ouvrages d'électricité, il est imposé une distance minimale de 8 mètres entre les conducteurs les plus proches et les bâtiments.

Article IAUx.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Minimiser le besoin en eau, prévoir la récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique de préférence par l'extérieur évitant les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été et pour réduire la consommation d'énergie ;

- Privilégier l'utilisation des énergies gratuites et renouvelables, solaires avant tout (utilisation passive et active de l'énergie solaire)
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

1- Aspect extérieur des constructions :

Toitures :

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

Les toitures pourront être à pentes ou en terrasse. Le traitement des toitures facilitera l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale.

Les toitures terrasse pourront être végétalisées pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été.

Percements

Les percements seront conçus dans un souci d'économie d'énergie.

Les menuiseries seront isolantes de préférence en triple vitrage.

Parements extérieurs :

Les matériaux de façade devront privilégier l'isolation par l'extérieur de la construction.

La pose de cellules photovoltaïques en bardage sur façade ou en pare-soleil est autorisée.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Les bâtiments, de volume imposant, seront de teinte foncée afin de minimiser leur impact visuel dans le paysage.

Clôtures :

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes sur la parcelle et les constructions avoisinantes.

Elles seront constituées de haies vives d'essences locales, doublées ou non de grillage.

La hauteur totale de la clôture sera de 2 mètres.

Dispositions diverses :

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Article IAUX.12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Dans le secteur IUAXb, une distance minimale de 9 mètres devra être conservée entre les conducteurs et les aires de stationnements. Dans le plan horizontal, cette distance sera calculée en tenant compte du balancement du conducteur dans les conditions de vent les plus défavorables.

Dans tous les secteurs :

Principes :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales :

- longueur : 5 mètres
 - largeur : 2,50 mètres
 - dégagement : 6 x 2,50 mètres,
- soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

En outre il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et des véhicules utilitaires divers.

Nombre d'emplacements :

- **Construction à usage d'habitat :**

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement.

- **Construction à usage autre que l'habitat :**

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher hors oeuvre nette affectée à usage de bureau n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes :

2 m² pour 100 m² de Surface Hors Oeuvre Nette.

Constructions à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt :

Il sera créé une place de stationnement pour deux emplois.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes :

1 m² pour 100 m² de Surface Hors Oeuvre Nette.

Constructions à usage d'hôtel et restaurants :

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes suivantes :

- 1,5 m² pour 100 m² de Surface Hors Oeuvre Nette dans un local fermé.

Article IAUx.13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS•

Dans les secteurs IAUxa et IAUxc :

Obligation de planter :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales (aulne, chêne, châtaigniers, érable, noyer, orme, frêne, peuplier, saule, bouleau, marronnier, charme, tilleul par exemple) en nombre équivalent.

Les espaces libres non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre pour 100 m².

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de superficie affectée à cet usage.

Les aires de stockage doivent être masquées à la vue depuis le domaine public par des plantations et haies végétales d'espèces locales.

La marge de recul prévue à l'article IAUX 6 ci-dessus sera paysagée et arborée.

La marge de recul prévue à l'article IAUX 7 ci-dessus sera plantée à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces plantés.

La future voie prévue à l'emplacement réservé n°12 sera arborée et paysagée par des haies arbustives du côté des activités.

Dans le secteur IAUXb :

Les arbres de haute tige sont interdits.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article IAUX.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans tous les secteurs :

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE IV :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Le présent titre s'applique aux zones agricoles qui sont les suivantes :

- Zone A destinée à l'agriculture qui comprend deux secteurs le secteur Aa et le secteur Ab

CHAPITRE I: DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations agricoles.

Elle est composée de deux secteurs :

La zone Aa regroupant les terres en cultures et la zone Ab délimitant l'emprise de la ligne de transport d'électricité.

<h3>SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</h3>
--

Article A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions nouvelles non liées à l'activité agricole.

Notamment, sont interdites les constructions de nouveaux bâtiments, à usage de logements ou des hangars à des fins non agricoles (garages de caravanes...) ceux-ci n'étant pas considérés comme des dispositifs techniques nécessaires aux activités agricoles ou forestières.

L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs dans le cadre des articles R444.1 du code de l'urbanisme

Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R443.4 à 5 du code de l'urbanisme

Les constructions nouvelles à usage d'habitat qui ne sont autorisées à l'article A.2

Les constructions nouvelles ou la reconversion des constructions existantes à usage industriel

Les constructions neuves à usage artisanal et les entrepôts, les constructions neuves à usage commercial

Article A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur Aa :

- Les constructions liées à l'exploitation agricole, à condition qu'elles s'implantent à proximité immédiate des bâtiments principaux d'exploitations, à moins que des contraintes liées au voisinage ne rendent pas cette proximité souhaitable.
- Les constructions à usage d'habitation (une seule construction est autorisée par exploitation agricole) si elles sont destinées au gardiennage de l'installation agricole en continuité du bâti existant et utilisant le même accès routier, sauf si des gênes pour le voisinage liées aux nuisances, ne rendent pas cette proximité souhaitable. Si des gênes existent, elles doivent être appréciées au regard de la réglementation et l'habitation ne pouvant être implantée à proximité, devra se situer en zone urbaine.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ou qu'elles en constituent le complément.

- Les constructions à usage d'équipements publics communaux à caractère technique, à condition qu'il ne soit pas possible de les localiser à l'intérieur des zones agglomérées et qu'elles s'implantent, sauf impossibilité technique notoire, à proximité de ces zones.
- Les dispositifs techniques nécessaires aux activités agricoles ou forestières à condition que le site et le milieu soient respectés (implantation, qualité architecturale...);
- Le changement de destination des bâtiments agricoles sans modification de leur volume initial repérés au document graphique pour leur valeur patrimoniale, sous réserve que leur nouvelle affectation ne compromette pas l'exploitation agricole et ne présente pas de nuisance pour l'environnement ou le site.

Dans tous les secteurs :

- l'édification des pylônes et ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique à haute tension
- Les pylônes, antennes, relais et ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité aérienne ou routière, aux télécommunications et au fonctionnement des services de distribution et de transport de l'eau potable, du gaz, des hydrocarbures ainsi qu'au traitement des eaux usées.
- Les lignes de distribution d'énergie électrique d'une tension inférieure ou égale à 63 kV présentant une longueur supérieure à 1 km ou des pylônes d'une hauteur supérieure à 12 m.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL

Article A.3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité ; cette voie avec ses carrefours devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique.

- les constructions nouvelles à usage d'habitation ne seront admises que si l'accès est le même que celui du corps de ferme,
- pour les autres constructions tels que les hangars, ...elles seront implantées de préférence aux abords proches des bâtiments existants, et de préférence l'accès à la voie publique devra s'effectuer par celui existant par le corps de ferme, étant précisé que :

Ces accès ne devront pas présenter de risque au regard de la circulation générale : largeur compatible afin de ne pas effectuer des manœuvres sur la chaussée contraires au Code de la route, champ de visibilité suffisant au droit de l'accès en sortie, comme en entrée.

Article A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

présentant des caractéristiques suffisantes. En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

2 - Assainissement

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain.

Cette disposition s'applique tant aux constructions nouvelles, qu'aux agrandissements, aux changements de destination ; le dimensionnement de l'assainissement autonome correspondra à la totalité des bâtiments raccordés. En cas d'impossibilité de réaliser l'assainissement autonome, les constructions, agrandissements, changement de destination ne seront pas admis.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite sauf dérogation à titre exceptionnel pour des rejets après épuration provenant de systèmes d'assainissements non collectifs réalisés dans des terrains de perméabilité insuffisante pour permettre l'épuration et l'évacuation des effluents.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée et en cas de problèmes d'infiltration sur la parcelle, il est possible de raccorder les eaux pluviales dans le réseau unitaire (avec un débit limité à 1l/s/ha) ou dans le réseau pluvial existant ou en fossé.

Article A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

Article A.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement* des voies et emprises publiques au moins égale à 10 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure

Article A.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées en observant par rapport à toutes les limites séparatives* de propriété une marge de reculement au moins égale à la hauteur totale de la construction avec un minimum de 8 mètres si elle comporte des baies ouvertures et la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3,00 m dans le cas contraire.

Article A.8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée ; aucune distance n'est imposée entre les bâtiments.

Article A.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

Article A.10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des bâtiments d'exploitation agricole ne doit pas excéder 16 mètres, à l'exception des bâtiments dont les caractéristiques techniques imposent une plus grande hauteur.

Dans le cas de la ré-affectation de bâtiments existants en gîtes ruraux, les extensions à réaliser ne devront pas dépasser la hauteur des bâtiments existants situés à proximité.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et notamment pour les constructions et installations nécessaires au transport du courant électrique à haute ou très haute tension.

Article A.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Toitures :

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

Parements extérieurs :

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.) est interdit.

L'imitation de matériaux tel que faux bois, fausses briques ou fausses pierres est interdite.

Clôtures :

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes sur la parcelle et les constructions avoisinantes.

L'emploi de plaques de béton est prohibé.

Dispositions diverses :

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique.

Article A.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Article A.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Espaces boisés classés* :

Les espaces boisés classés** figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Obligation de planter :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les équipements agricoles ayant un impact dans le paysage de près ou de loin, leur implantation sera telle qu'il sera réservé un espace pour être planté d'arbres de haute tige, d'essence locale.

Dans le secteur Ab

La plantation d'arbres de hautes tiges est interdite.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

• Article A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL •

Il n'est pas fixé de C.O.S.*.

TITRE V :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Le présent titre s'applique aux zones naturelles qui sont les suivantes :

- Zone N divisée en 4 secteurs, Na, Nb, Nc et Nh

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée, constituant un espace naturel qui doit être préservé de l'urbanisation en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le compose et notamment des espaces boisés classés.

Cette zone est découpée en 4 secteurs :

- le secteur Na qui correspond aux espaces paysagers des vallées du Resbac et du Raboireau dans laquelle la protection doit être totale. Ces espaces doivent être protégés pour leur intérêt faunistique et floristique, pour la qualité des boisements ou des paysages ;
- le secteur Nb qui correspond aux espaces verts à l'intérieur des secteurs urbanisés et aux coupures paysagères entre les zones d'habitat et les zones d'activités, qu'il convient de préserver de toute construction, compte tenu de leur intérêt paysager ;
- le secteur Nc qui correspond aux secteurs d'habitat diffus implantés au cœur de la zone agricole, dans lesquels, seuls l'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisés ;
- le secteur Nh qui correspond aux zones humides des rus du Resbac et du Raboireau où la protection doit être absolue.

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

Article N1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans le secteur Nh, toutes les constructions ou installations sont interdites.

Dans les secteurs Na, Nb et Nc:

Toutes les constructions nouvelles sont interdites ainsi que :

- les remblaiements et les affouillements
- Le drainage par des fossés ou tout autre moyen
- Les carrières
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs dans le cadre des articles R444.1 du code de l'urbanisme
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R443.4 à 5 du code de l'urbanisme
- Les golfs avec et sans accompagnement immobilier

Article N2. - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs Na, Nb et Nc :

Les pylônes, antennes, relais et ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité aérienne ou routière, aux télécommunications et au fonctionnement des services de distribution et de transport de l'eau potable, du gaz et des hydrocarbures.

Les constructions à usage d'équipements publics à caractère technique, à condition qu'il ne soit pas possible de les localiser à l'intérieur des zones agglomérées et qu'elles s'implantent, sauf impossibilité technique notoire, à proximité de ces zones.

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de respecter les données géomorphologiques et hydrologiques et de ne pas porter atteinte à la qualité des sites existants

Les dispositifs techniques nécessaires aux activités agricoles ou forestières à condition que le site et le milieu soient respectés (qualité architecturale, implantation...).

Dans le secteur Nc :

- les annexes à condition que leur superficie n'excède pas 25 m² et leur hauteur 4 mètres.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition qu'elles n'excèdent pas 30% de la Surface Hors Oeuvre Nette du permis de construire d'origine.

Dans les secteurs Na et Nb :

- les aménagements légers de promenade s'ils sont nécessaires à la mise en valeur des espaces naturels,
- les constructions et installations qui sont nécessaires à la gestion forestière
- Les équipements et installations légères accompagnant des aménagements de plein air à vocation de loisirs, de culture, de sport et de détente.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL

Article N.3 - ACCES ET VOIRIE

Les extensions autorisées à l'article N2 nécessitent que le terrain ait un accès à une voie publique ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité ; cette voie avec ses carrefours devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique.

Cet accès devra se faire directement par la façade du terrain sur la voie publique et à l'exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin ou appendice d'accès.

Article N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Pour toute extension autorisée à l'article N2 qui implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Pour toute extension autorisée à l'article N2 :

a) Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

b) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée et en cas de problèmes d'infiltration sur la parcelle, il est possible de raccorder les eaux pluviales dans le réseau unitaire (avec un débit limité à 1l/s/ha) ou dans le réseau pluvial existant ou en fossé.

Desserte téléphonique, électrique et télédistribution

Le raccordement des habitations, autorisées à l'article N2, au réseau téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques de France Telecom ou E.D.F.

Article N.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

Article N.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les extensions autorisées à l'article N2 devront s'implanter à une distance de l'alignement* au moins égale à 5 mètres.

Ces règles pourront ne pas être imposées pour :

- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article N.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'extension des constructions autorisées à l'article N2 doit être implantée en retrait des deux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune).

Le retrait est ainsi défini :

Les marges de recul par rapport aux limites séparatives* de propriété seront au moins égales à :

- la hauteur totale de la construction avec un minimum de 8 mètres si la façade comporte des ouvertures,
- la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3 mètres dans le cas contraire.

Les marges de recul définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à une activité professionnelle

Article N.8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions à usage d'habitation ou d'activité doivent être implantées dans un même volume ou dans des bâtiments accolés formant une seule emprise bâtie.
Aucune distance n'est imposée entre un bâtiment principal et ses annexes.

Article N.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

Article N.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

Article N.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Toitures :

Dans le cas d'extension autorisée à l'article N2, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré, soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture, soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan de la toiture, non visibles de l'espace public.

Parements extérieurs :

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.) est interdit.

L'imitation de matériaux tel que faux bois, fausses briques ou fausses pierres est interdite.

Clôtures :

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique.

La clôture, quand elle existe sera constituée :

En bordure des voies et des espaces publics :

- soit d'une haie vive d'essences locales doublée ou non de grillage ;
- soit par un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes; le couronnement du mur ne comportera pas de chaperon en tuile ;
- soit d'un talus planté ou d'un mur de soutènement surmonté d'une haie vive quand la topographie du site le rend indispensable ;

- soit d'un mur de soutènement surmonté d'une haie vive quand la topographie du site le rend indispensable.

Les vantaux des portes et portails seront en bois ou en fer.

La clôture n'excédera pas 2 m ; la hauteur de la clôture sera mesurée depuis le domaine public. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie.

En limites séparatives :

Les clôtures seront constituées de haies végétales d'essences locales doublées ou non de grillage reposant sur un muret de soubassement n'excédant pas 20 cm.

En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain.

Dans tous les cas, les poteaux en béton sont interdits.

Dispositions diverses :

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique.

Article N.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Article N.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Espaces boisés classés* :

Les espaces boisés classés** figurant au document graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Obligation de planter :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

TITRE VI : DEFINITIONS

Les mots faisant l'objet d'une définition sont signalés dans le règlement par un astérisque : *.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partie selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement, qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation, clôture, peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Les P.L.U. peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au "tableau des servitudes" (pièce 7.3a.) du P.L.U. ce qui, en application de l'article L.126.1 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U., toute valeur d'opposabilité aux autorisations d'utiliser le sol.

ANNEXES A LA CONSTRUCTION PRINCIPALE

Les annexes sont les constructions en dur non destinées à l'habitation ou aux activités. Il s'agit des constructions de faible dimension ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale (abri de jardin, cellier, remise, piscine privée couverte,...).

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est, soit conservé à l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon que ce plan concerne la totalité d'une voie ou seulement une section de voie). L'alignement, qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation, clôture, peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par le maire.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Les P.L.U. peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au "tableau des servitudes" (pièce 7.3a.) du P.L.U. ce qui, en application de l'article L.126.1 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U., toute valeur d'opposabilité aux autorisations d'utiliser le sol.

AMENAGEMENT ET EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les règles portant sur l'aménagement et l'extension des constructions existantes permettent de réaliser des travaux d'agrandissement et d'amélioration des locaux dans les limites fixées par le règlement.

ARBRE DE HAUTE TIGE

Arbre atteignant au moins 15 m de hauteur à l'âge adulte.

BANDE CONSTRUCTIBLE

La bande constructible délimite une largeur de terrain mesurée depuis l'alignement dans laquelle est autorisée l'édification des constructions principales.

Seules les piscines privées découvertes et les annexes dans la limite de surface fixée par le règlement pourront être réalisées à l'extérieur de la bande constructible.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU 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 œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètres carrés de sol.

Pour le calcul de COS, la superficie du sol des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés en espaces boisés classés 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 œuvre 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.

Article R.112.2 du code de l'urbanisme

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

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

- a) des surfaces de plancher hors oeuvre 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 oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,
- c) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou 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 des 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 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.
- f) d'une surface forfaitaire de 5m² par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R.111-18-2, R.111-18-6 ou aux articles R.111-18-8 et R.111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cadre de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m² par logement, les surfaces de plancher 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.

CONSTRUCTION:

Tous bâtiments et assemblage solide de matériaux, quelle que soit sa fonction, même les constructions ne comportant pas de fondations (article L. 421-1 du code de l'urbanisme), indépendamment de la destination.

Tous travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

DESTINATIONS DES LOCAUX

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logements de fonction, ateliers d'artistes, entrepôts, artisanat...).

Construction à usage d'habitation

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.

Est considéré comme un logement tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (toilettes, WC), d'un bloc cuisine, ainsi qu'une porte d'accès séparée dotée d'un verrou de sûreté.

Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation à condition que la S.H.O.N. d'habitation proprement dite soit au moins égale à 50 % de la S.H.O.N. occupée par les artistes.

Construction à usage d'hébergement hôtelier

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

Construction à usage de bureaux

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

Construction à usage de commerce

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après).

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Construction à usage artisanal

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Construction à usage Industriel

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Construction à usage d'entrepôt

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

Construction à usage d'exploitation agricole et/ou forestière

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées les activités liées à l'exploitation agricole et forestière. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à l'activité agricole et forestière sans restriction de surface. Il s'agit également des locaux où sont exercées par un exploitant agricole, des activités dans le prolongement de l'acte de production ou support pour l'exploitation.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public - les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...)
- les constructions et installations techniques nécessaires aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...);
- les équipements de superstructures : crèches et haltes garderies ; les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ; les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ; les établissements pénitentiaires ; les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées...), les établissements d'action sociale ; les résidences sociales ; les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ; les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- les " points-relais " d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.

EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques du P.L.U. et font l'objet de la pièce 7.1 des annexes. Les conséquences juridiques vis-à-vis des propriétaires concernés font l'objet de l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés peuvent porter sur des terrains bâtis ou non bâtis. Ils ne peuvent être institués que dans certains buts, limitativement énumérés.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface de terrain occupée par la projection verticale du volume bâti hors œuvre brute de la construction et la surface de la propriété d'assiette foncière de cette construction. Si celle-ci est partiellement atteinte par une servitude de voirie ou de service public, c'est la surface hors servitude qui est prise en compte.

ESPACES BOISES CLASSES

Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitre Ier et II du titre Ier du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public, ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L.421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier,
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L.222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L.8 et de l'article L.222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédent, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies de réseaux de haies et de plantations d'alignement.

L'autorisation de coupe ou d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

- a) dans les communes où un PLU a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les modalités prévues aux articles L.421-2-1 à L421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n°82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des L421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;
- b) dans les autres communes au nom de l'état.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIR :

Constructions à usage d'habitation démontables ou transportables, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente.

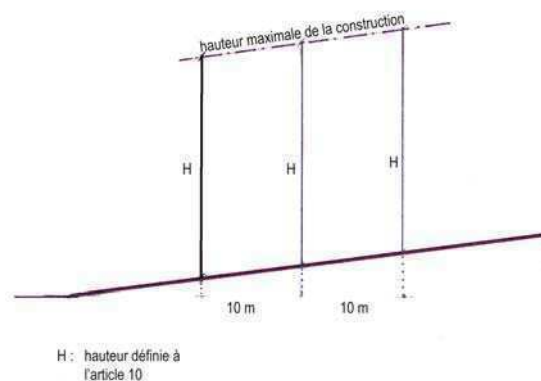
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il s'agit de la hauteur totale des constructions définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage et le terrain naturel.

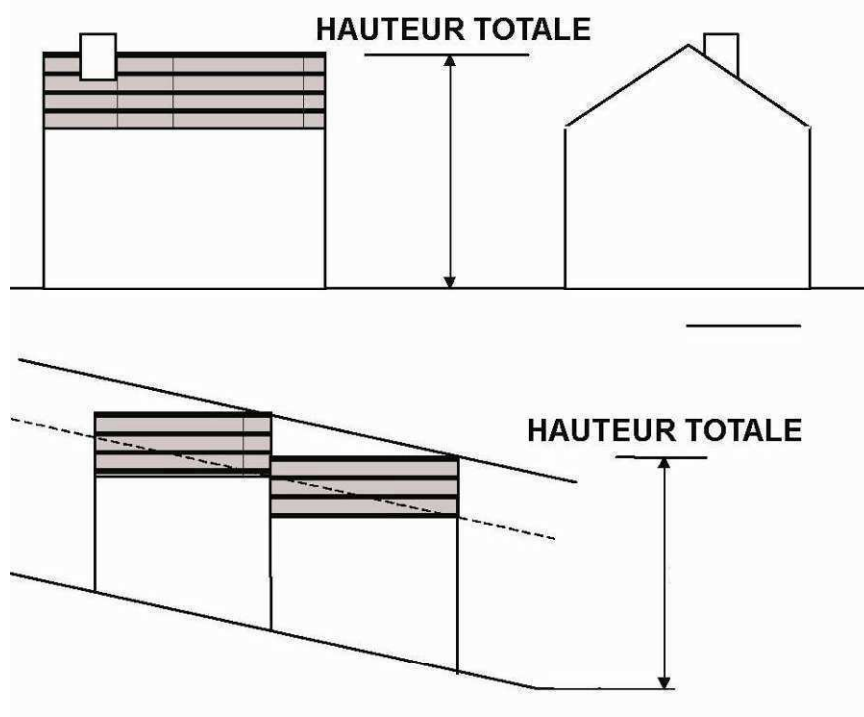
Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde-corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machineries d'ascenseur
- les accès aux toitures terrasse.

La hauteur peut d'exprimer en outre par rapport au niveau N.G.F. (nivellement général de la France).



Principe de limitation des hauteurs des constructions sur un terrain en pente



INSTALLATIONS CLASSEES ou INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE):

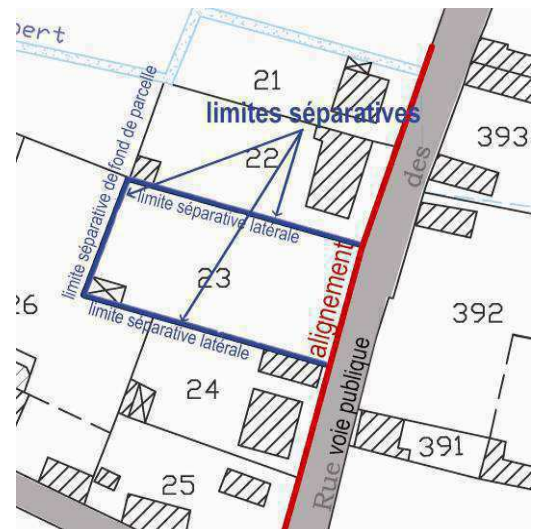
Les installations qualifiées de dangereuses, incommodes ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature établie par décret au conseil d'état. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 21 septembre 1977. Cette loi a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Elle classe ces installations dans en deux types : les installations classées soumises à déclaration et les installations classées soumises à autorisation. Ces dispositions sont complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive n°82/501 du 24 juin 1982 dite "directive Seveso".

LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Il s'agit des limite du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

Elles sont de deux types :

- Les limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (ou les limites séparatives latérales) sont celles qui se recoupent avec l'alignement et déterminent la longueur de façade de la propriété sur la voie.
- Les limites séparatives de fond de parcelles sont les autres limites du terrain.



MARGE DE RECULEMENT

Il s'agit de la distance séparant la construction des limites séparatives ou du retrait imposé à la construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée. Cette marge fixée par le règlement se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies. Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...) la marge de reculement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture. La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie...) à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

PLACES COMMANDÉES :

Dans les immeubles de logements collectifs, place de stationnement située derrière une autre place de stationnement. La place commandée n'est donc pas directement accessible depuis l'allée de desserte des stationnements mais est commandée par la première.

SURFACE HORS OEUVRE NETTE DE PLANCHER

Voir ci-dessus "coefficient d'occupation du sol".

SUPERFICIE DU TERRAIN

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, COS...) est celle de l'unité foncière.

TERRAIN NATUREL

Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction.

UNITE FONCIERE

Terrain correspondant au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que la partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Il s'agit de toutes les voies, privées ou publiques, disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc..).

VOIE PRIVEE

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de co-propriété. Une cour commune peut être assimilée à une voie privée.

LISTE DES ESSENCES LOCALES

L'article 13 du présent règlement fait référence aux essences locales à planter préférentiellement dans les jardins pour qualifier l'environnement végétal des constructions et préserver le caractère local.

Ces essences sont les suivantes :

- Haies : prunus, lilas, berbérís, rosa, charmille, cognassier, troène, laurier, forsythia, spirée, buis
- Arbres : Aulne, chêne, châtaignier, érable, noyer, orme, frêne, peuplier, saule, bouleau, marronnier, charme, tilleul, et arbres fruitiers

Il est souhaitable d'éviter de planter des essences banalisantes ou nuisibles :

- les Thuya, le Laurier du Portugal, le Cotoneaster très banalisant pour le territoire car utilisé partout uniformément, sans identité spécifique
- La plantation de Buddleia, d'Herbe de la Pampa, de Phyllostachis (espèce de bambou) ou de Renouée du Japon (*Reynoutria Japonica*) car il s'agit de plantes envahissantes dont le développement, y compris sur les parcelles voisines, sera difficile à contrôler par la suite