



VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DCM D'APPROBATION DU

CACHET DE LA MAIRIE

COMMUNE DE BAZAINVILLE

DEPARTEMENT DES YVELINES

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

PIECE 5/7

TABLE DES MATIÈRES

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES	4
Article 1er : Champ d'application territorial du plan	5
Article 2 : Structure du règlement	5
Article 3 : Division du territoire en zones	5
Article 3 bis : Autres dispositions réglementaires	5
Article 4 : Adaptations mineures	6
Article 5 : Règles générales d'urbanisme	6
5.1. Ouvrages techniques	6
5.2. Divisions	6
5.3. Reconstructions	6
5.4. Défrichement	7
5.5. Clôtures	7
5.6. Démolitions	7
5.7. Fouilles archéologiques	7
5.8. Stationnements	7
Article 6 : Protections, risques et nuisances	7
6.1. Protections	7
6.2. Risques	8
6.3. Nuisances émanant de la RN 12	9
Article 7 : Code civil	9
Article 8 : Orientations particulières d'aménagement	10
TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA	12
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB	24
Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UC	36
Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone UE	48
TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	58
Chapitre Unique - Dispositions applicables à la zone A	59
TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	69
Chapitre Unique - Dispositions applicables à la zone N	70
DÉFINITIONS DES TERMES URBANISTIQUES	81
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	82

LEXIQUE	86
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES.....	94
PRESCRIPTIONS LIEES AUX ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS AU REGLEMENT GRAPHIQUE.....	96
Les venelles et chemins à protéger	97
Le bâti à protéger	98
Les murets à protéger	113
Les espaces boisés classés	113
Les arbres isolés, alignements d'arbres et ensembles boisés à protéger	114
Les cônes de vue à préserver.....	114
Les espaces à planter	114

TITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1ER : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la commune de Bazainville.

ARTICLE 2 : STRUCTURE DU REGLEMENT

Pour chaque zone, le présent règlement fixe les règles suivantes :

Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

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

Article 3 : Les accès et voirie

Article 4 : La desserte par les réseaux

Article 5 : Les caractéristiques des terrains

Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : L'emprise au sol

Article 10 : La hauteur maximale des constructions

Article 11 : L'aspect extérieur

Article 12 : Le stationnement

Article 13 : Les espaces libres

Article 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Article 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zones agricoles (A), en zones naturelles(N). Ces zones sont les suivantes :

- Zones urbaines : Ua, Ub, Uc, Ue,
- Zone agricole : A,
- Zones naturelles : Na, Nc, Nf

ARTICLE 3 BIS : AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Le Plan Local d'Urbanisme comporte :

- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général.
- La localisation des venelles et chemins, des murets, des alignements d'arbres, des arbres isolés, des masses végétales, des espaces à planter, des vues et des éléments bâtis à préserver.

- Des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer.

Pour les éléments repérés ou situés à l'intérieur d'un secteur identifié :

- Tous les travaux affectant les éléments de paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement.
- La démolition des éléments bâtis est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir (art.R.421-28.e du code de l'urbanisme).

Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux préalable (art. L.421-12 du code de l'urbanisme) si elles sont situées :

- a) Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions de chaque zone du règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures prévues aux articles L.152-3 à L.152-6 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 5 : REGLES GENERALES D'URBANISME

5.1. OUVRAGES TECHNIQUES

Les ouvrages techniques de faible importance indispensables au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, gaz, services autoroutiers, transports ferrés, etc.) ne sont pas soumis aux dispositions des articles 1 à 5 et 8 à 16 des différents chapitres des titres II à V du présent règlement.

5.2. DIVISIONS

Dans le cadre d'une division parcellaire, l'intégralité des prescriptions du règlement s'applique.

Les lotissements qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs (ceux dont la réalisation est à la charge du lotisseur) à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement, ou qui sont situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques, dans un site classé ou en instance de classement, sont soumis à permis d'aménager en application de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme.

Toute autre division de terrain en vue de construire des lotissements est soumise à déclaration préalable en application de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

5.3. RECONSTRUCTIONS

En application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition

d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

5.4. DEFRIQUEMENT

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

5.5. CLOTURES

Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux préalable à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

5.6. DEMOLITIONS

Les démolitions de bâtiments et de clôtures sont soumises à permis de démolir.

5.7. FOUILLES ARCHEOLOGIQUES

Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles. Toute demande d'occupation du sol sera soumise à l'avis du Service Régional de l'Archéologie pour les parcelles situées dans les périmètres de servitudes archéologique indiqués en annexe.

5.8. STATIONNEMENTS

Par la seule application du code de l'urbanisme en vigueur :

- Nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

ARTICLE 6 : PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

6.1. PROTECTIONS

6.1.A. ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les chemins piétons, le patrimoine bâti local, les murs de clôture, les bâtiments remarquables, les arbres, les espaces boisés, et les milieux naturels identifiés au rapport de présentation et localisés sur les plans de zonages font l'objet des protections en application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme édictées en annexe du règlement.

6.1.B. ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au plan de zonage, sont soumis à la réglementation en vigueur (art. L.113-1 du code de l'urbanisme). 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.

Les coupes et abattages d'arbres qui entrent dans le cadre de la gestion forestière sont soumis à déclaration préalable.

Toutefois en Espace Boisé Classé (EBC), aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- - arbres dangereux, chablis ou morts ;
- - dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
- - si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées ;
- - ou en forêt publique soumis au régime forestier.

6.1.C. LISIÈRES DES ESPACES BOISÉS

Les lisières des espaces boisés sont cartographiées sur le plan de zonage. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières.

6.2. RISQUES

6.2.A. RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAINS LIÉS AU RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

La carte du retrait-gonflement des sols argileux annexée au PLU (pièce 6.5) matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrains liés au retrait-gonflement des sols argileux.

Une plaquette informative avec les dispositions constructives à mettre en œuvre sur les sols argileux est également présente en annexe du PLU (pièce 6.5).

Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.
- Des précautions particulières figurent dans le rapport de présentation dans la partie concernant les risques naturels.

6.2.B. RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAINS LIÉS AUX TERRAINS ALLUVIONNAIRES COMPRESSIBLES

La carte des terrains alluvionnaires compressibles et zones humides annexée au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques.

Les zones humides répondant à la définition du L.211-1 du code de l'environnement, inventoriées sous forme d'enveloppes d'alerte au annexe du PLU (pièce 6.9), ne doivent pas connaître d'occupations et d'utilisations du sol susceptibles de nuire à leur préservation (interdictions d'affouillements, exhaussements, constructions, assèchement...) :

- Dans les zones humides de classe 2 : les nouvelles constructions, les extensions des constructions existantes et l'imperméabilisation des sols sont interdites.
- Dans les zones humides de classe 3 : seule l'extension limitée des constructions existantes est autorisée, dans la limite de 40 m² maximum d'emprise au sol, réalisable en une ou plusieurs fois à partir de l'entrée en vigueur du PLU.

Il est possible de déroger à la disposition ci-avant :

- Pour la mise en œuvre d'équipements d'intérêt général, sous réserve du respect de la séquence « Éviter, Réduire, Compenser » définie à l'article L.110-1 du code de l'environnement ;
- Si le pétitionnaire fournit une étude hydromorphologique validée par une instance compétente attestant que l'enveloppe d'alerte de zone humide identifiée sur le plan de référence ne répond pas à la définition du L.122-1 du code de l'environnement.

6.2.C. RISQUE D'INONDATION DANS LES SEDIMENTS

La carte d'aléas liés aux inondations des sédiments, annexée au PLU, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques.

6.3. NUISANCES EMANANT DE LA RN 12

Toute construction autorisée dans les zones de bruits fera l'objet de mesures d'isolation acoustique en se reportant aux annexes du PLU « Prescriptions d'isolement acoustique ».

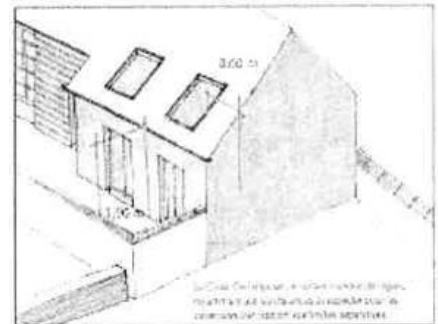
ARTICLE 7 : CODE CIVIL

Rappel de dispositions du code civil ayant un impact sur les constructions et l'aménagement des espaces extérieurs :

Le présent règlement tient compte de l'application du code civil, celui-ci étant renforcé au niveau des points suivants :

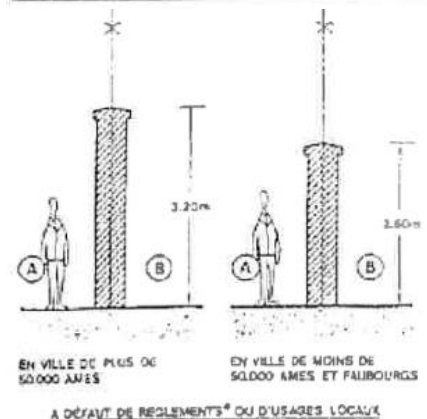
- Au droit de vue :

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue. Afin de protéger la vie privée, il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le code civil : 1,90m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques (articles 675 et 680)



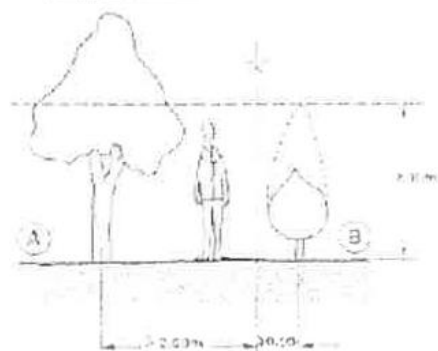
- Aux clôtures :

Le droit de clôturer sa propriété, posé par l'article 647 du code civil, est un droit facultatif pour le propriétaire. Ce droit est imprescriptible. À défaut de réglementation particulière (article 10 PLU) ou de convention entre les parties, le mur séparatif doit avoir une hauteur d'au moins 3,20 m dans les villes de plus de 50 000 habitants et 2,60 m dans les autres (article 663).



- Aux plantations

Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine, qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.



Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur. Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.

ARTICLE 8 : ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT

Le Plan local d'urbanisme comporte, en outre, des orientations particulières d'aménagement avec lesquelles les décisions d'occuper et d'utiliser le sol doivent être compatibles.

Ces orientations, qui se superposent au règlement, concernent le hameau de la Vallée des Fosses, la zone d'activités du Bœuf Couronné et le centre du village.

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions et installations à destination :
 - d'industrie ;
 - d'entrepôts ;
- Les constructions ou installations liées à une exploitation agricole ;
- La création ou agrandissement :
 - de terrain de camping ;
 - de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger ;
 - d'aire de stationnement et d'accueil de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
 - de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
 - de parc d'attractions ;
- Les carrières, gravières et sablières ;
- Les décharges ;
- Les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre hormis ceux autorisés à l'article 2 ;
- Les dépôts de véhicules et/ou de mobil homes ;
- Le changement de destination de locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée en application de l'article L.123-1-5-II-5° du code de l'urbanisme ;
- Les constructions ou installations portant atteinte aux chemins, au bâti, aux murets, aux chemins et venelles, aux arbres isolés, aux alignements d'arbres et aux ensembles boisés, repérés au plan de zonage.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

RAPPEL

En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 16 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

Sont admis sous réserve de respecter cumulativement les mesures relatives aux protections, risques et nuisances et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) édictées sur les secteurs concernés :

- Les constructions et les installations classées soumises à déclaration, à autorisation ou non destinées à abriter des activités artisanales, commerciales, de bureaux, d'hébergement hôtelier, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les extensions et les changements de destination vers l'une des vocations citées précédemment, à condition de :
 - ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité ;
 - ne pas apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle par l'aspect dévalorisant des abords, pour le voisinage ;
 - ne pas être incompatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale ou urbaine du quartier ;
 - respecter un retrait de 5m de part et d'autre des cours d'eau et 2m de part et d'autre des fossés.

- Les commerces, à condition de ne pas dépasser 200m² de surface de plancher totale, constructibles en une ou plusieurs fois.
- Les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre à condition d'être liés aux activités autorisées, qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement, qu'ils soient masqués et non visibles depuis l'espace public et qu'ils ne causent pas de gêne olfactive.
- Le stationnement d'une seule caravane à condition qu'elle soit non habitée, qu'elle se trouve dans un bâtiment, une remise ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur et qu'elle ne crée de gêne visuelle ni depuis l'espace public, ni pour le voisinage.
- Les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction autorisés, liés à la voirie ou réseaux divers, à la restauration de zones humides, à la valorisation des milieux naturels ou aux aménagements paysagers.
- Une seule construction isolée annexe (abri, réserve à bois, ...) dans la limite de 10% de l'emprise bâtie de la construction principale, et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 2,50 m.
- Une seule construction annexée à l'habitation (garage, dépendance...) dans la limite de 40 m² d'emprise au sol.

ARTICLE UA 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction autorisée à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.1 - ACCÈS

Pour être constructible, le terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée directement ou par un passage aménagé sur fond voisin si une servitude de passage existe.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute opération doit avoir un nombre minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Dans le cas de constructions publiques ou privées destinées à recevoir du public, des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules doivent être aménagés.

Les accès desservant un ou deux logements auront une largeur minimale de 4 m. Lorsque ces accès desserviront plus de deux logements, ils auront une largeur minimale de 5,5 m.

3.2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles auront une largeur minimale de 8 m pour les voies à double sens, 6,5 m pour les voies à sens unique.

Les abords des voies doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages ou autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

Les voies doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Toute installation doit être réalisée conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune.

4.1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

4.2 - EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, un assainissement individuel peut être autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

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

4.3 - EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, adaptés au terrain et aux constructions et installations, doivent être réalisés à la charge exclusive du propriétaire.

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

4.4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Les réseaux d'électricité, de téléphone, d'éclairage public, de télédistribution et de télécommunication doivent être enterrés.

ARTICLE UA 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être édifiées :

- A l'alignement des voies publiques et privées existantes ou à créer.
- Les constructions pourront cependant s'édifier en retrait, si la continuité du bâti est assurée par des constructions et/ou des clôtures.

6.2 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article 6.1 peuvent ne pas être imposées :

- Aux modifications, extensions, surélévations de bâtiments existants qui peuvent s'implanter dans le prolongement de bâtiments existants n'ayant pas les mêmes règles d'implantation seulement si le retrait avant travaux n'est pas diminué.
- Aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures qui peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimal de 1 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.
- Aux constructions annexes si la continuité du bâti à l'alignement est assurée par des constructions, des clôtures ou par les deux.

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

7.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Limites latérales

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales uniquement dans le cas où elles s'inscrivent en continuité d'un bâti existant d'une parcelle voisine construite également en limite séparative. Dans le cas de constructions implantées en limite séparative, il ne sera autorisé aucun percement sur les façades, pignons ou toitures.

A défaut d'implantation en limite latérale, les marges d'isolement décrites ci-après s'appliquent.

La largeur des marges d'isolement est au moins égale à 4 m.

Cette largeur peut être réduite à un minimum de 2,5 m pour les parties de murs aveugles ou ne comportant que des baies translucides et fixes (verre dépoli, pavé de verre).

Cette règle s'applique aux loggias normalement accessibles, leur hauteur se mesurant à la partie supérieure du garde-corps.

Ne sont pas prise en compte pour le calcul des marges d'isolement, les saillies sur les façades, non closes et n'excédant pas 0,8 m de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture, etc...).

Pour les châssis de toiture, la distance se calcule par rapport à la partie supérieure du châssis.

Les piscines doivent être implantées à une distance de 4 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Autres limites séparatives

Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

7.2 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article 7.1 peuvent ne pas être imposées :

- Aux modifications, extensions, surélévations de bâtiments existants qui peuvent s'implanter dans le prolongement de bâtiments existants n'ayant pas les mêmes règles d'implantation seulement si le retrait avant travaux n'est pas diminué.
- Aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures.

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

8.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions situées sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contiguës, être distantes les unes des autres de 5 m au minimum.

Toute partie de bâtiment faisant face à une baie doit en être éloignée d'au moins 8 m.

8.2 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article 8.1 peuvent ne pas être imposées :

- Aux modifications, extensions, surélévations de bâtiments existants qui peuvent s'implanter dans le prolongement de bâtiments existants n'ayant pas les mêmes règles d'implantation seulement si la distance entre les constructions avant travaux n'est pas diminuée, si les travaux n'ont pas pour effet de réduire l'éclaircissement et l'ensoleillement des constructions et si les baies créées sont situées à distance réglementaire.
- Aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures qui peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimal de 1 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à **50 % de la surface du terrain**.

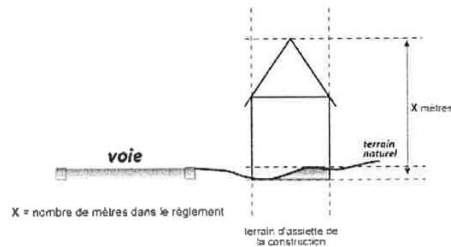
ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

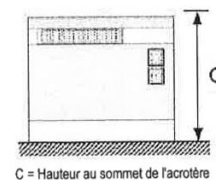
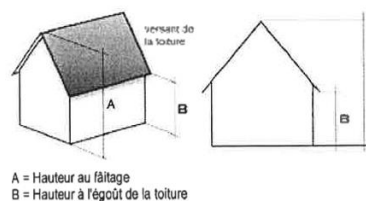
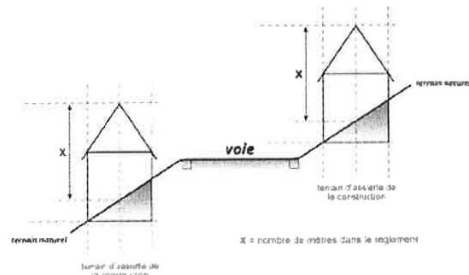
La hauteur totale des constructions se mesure sur tout point du bâtiment depuis le terrain naturel avant travaux.

Elle est calculée par différence entre le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction et le point le plus haut du plan de toiture (faîtage ou sommet de l'acrotère) :

Sur un terrain naturel plat



Sur un terrain naturel en pente



10. 2 - DISPOSITIONS GENERALES

Sur la limite de constructibilité, la hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 6,5 m au faîtage ;

A l'intérieur des limites de constructibilité, la hauteur des constructions ne doit pas excéder la plus petite distance par rapport aux limites sans dépasser :

- 8 m à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
- 10 m au faîtage.

10. 3 - CAS PARTICULIERS

Au-dessus de la hauteur maximale, seules les souches de cheminées sont autorisées.

Pour les extensions de constructions existantes, la même hauteur que la construction existante est autorisée.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 - INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 - FAÇADES

Matériaux

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement de la construction.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, l'emploi d'imitations de matériaux, ainsi que l'emploi en façade de matériaux d'aspect bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Dans le cas d'un ravalement ou de l'application d'un procédé d'isolation par l'extérieur sur une construction existante, il sera obligatoire de conserver ou de reproduire les éléments d'ornementation tels que : reliefs, corniches, moulures... existants sur les façades.

Couleurs

Les couleurs vives ou criardes, y compris sur les menuiseries extérieures sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieurs doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés.

11.3 - TOITURES

A l'exception des bâtiments publics et aux constructions à destination d'habitation liées et nécessaires à ces services publics, les toitures doivent s'harmoniser, dans leur forme, matériaux et couleurs avec les toitures des constructions environnantes.

Les toitures locales traditionnelles sont de forme régulière et très simple, non débordante sur les pignons ; leur hauteur représente en général la moitié de la hauteur totale hors tout de la construction.

La pente des toitures des habitations neuves doit varier entre 40° et 50° (2 pans).

Le toit à deux pentes est exigé, exception faite dans les lucarnes de toit et dans le cas des toiture-terrasses végétalisées.

Une pente de toit inférieure à la pente minimale autorisée ou une toiture mono-pente pourra être autorisée pour les annexes, garages, vérandas et toitures terrasses végétalisées.

Le matériau de couverture sera, de préférence, la tuile plate en terre cuite petit moule 60 à 80 par m². Les tuiles devront privilégier des teintes naturelles dites nuancées ou panachées, en mélange de cuisson et si possible mêlées à des tuiles anciennes en réutilisation.

Les teintes rouge vif et marron sont proscrites. Sur les toitures existantes de pente trop faible pour recevoir une tuile petit moule, il sera admis la tuile mécanique 22 au m² (ou d'aspect similaire).

Sont interdites :

- les couvertures en tuiles mécaniques grand moule
- les toitures en chaume,
- les toitures en ardoises sauf pour les annexes et garages dont la pente est inférieure à 40°,
- les toitures en panneaux ondulés de matières diverses, en carton bitumé ou similaire.

Les percements en toiture doivent être constitués soit de lucarnes de type traditionnel tels que à la capucine, en bâtière, soit de lucarnes sous rampants, soit de châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture. Les châssis de toit et lucarnes devront être implantés dans l'axe des baies de la façade ou des trumeaux sauf impossibilité notoire.

L'encombrement des lucarnes et des châssis de toit ne peut excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. Leur plus grand côté doit être dans le sens de la pente du toit.

11.4 - CLOTURES

Les clôtures, notamment sur rue, doivent être traitées avec autant de soin que les façades des constructions. Les matériaux les composant doivent s'harmoniser avec ceux de la construction et assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes.

Hauteur

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 m en limite séparative et sur rue.

La hauteur maximale des portails ne doit pas dépasser celle des clôtures.

En cas de reconstruction d'un mur de clôture existant qui ne respecte pas les hauteurs indiquées ci-avant, la reconstruction à l'identique est autorisée.

En cas de construction d'un muret en continuité d'un muret existant, la hauteur des deux doit être identique.

Aspect

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec les constructions existantes et les clôtures environnantes.

Elles doivent être constituées en limite séparative, au choix :

- D'un mur plein réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite ;
- D'un muret, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite, pouvant être surmonté d'un grillage, d'un barreaudage vertical métallique, de lisses ou de panneaux de bois peints ;
- D'une haie végétale doublée ou non de grillage.

Sont interdits :

- Les clôtures à palplanches lorsqu'elles sont en limite séparative avec le domaine public ;
- Les clôtures construites de panneaux publicitaires ;
- Les murs en briques creuses plâtrières, de parpaings, de béton brut non enduits ;
- Les clôtures en châtaignier, roseaux, branches ou brande lorsqu'elles sont en limite séparative avec le domaine public ;
- Les haies artificielles ;
- Les clôtures en plaques de béton préfabriquées ;
- Les porches d'entrée surplombant les portails.

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent.

11.5 - ANNEXES ET EXTENSIONS

Les constructions annexes doivent s'harmoniser par leur aspect, leurs matériaux de construction et leurs couleurs (murs, toitures, percements) avec le bâtiment principal. Le nombre de pans, le degré des pentes et le type de matériaux de toitures pourront être différents de ceux de l'habitation principale.

Les extensions doivent être construites selon les mêmes dispositions que celles applicables aux constructions nouvelles.

11.6 - DIVERS

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et du voisinage immédiat.

Le stockage des containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doit être réalisé en des lieux non visibles de la voie publique et du voisinage immédiat.

Les postes de transformation électrique ou de détente à gaz doivent, dans la mesure du possible, être positionnés en limite de domaine public intégrés à la construction ou à la clôture.

Les boîtes aux lettres doivent être intégrées à la construction ou à la clôture. Elles sont interdites sur le domaine public.

Les accotements sur voies et chemins ainsi que les jardins visibles de ces voies doivent être constamment en bon état de propreté, entretenus.

Les panneaux et les enseignes publicitaires ne sont admis que sur la parcelle ou les locaux recevant l'activité à usage commercial, et à condition d'avoir un rapport avec le type de commerce considéré.

11.7 - ANTENNES ET PARABOLES

Pour ne pas porter atteinte au milieu environnant, sauf impossibilité technique justifiée, elles doivent être placées de façon à ne pas être visibles de la voie publique et recevoir une teinte identique à celle de leur support. Il est rappelé que la pose de paraboles dont la dimension est supérieure à 4 m et/ou lorsqu'elles comportent un réflecteur excédant 1 m est soumise à autorisation.

11.8 - PATRIMOINE BATI REMARQUABLE

Les prescriptions relatives aux éléments paysagers bâtis repérés au plan de zonage pour être protégés sont décrites en annexe du règlement « Patrimoine bâti remarquable ».

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

12.1 - PRINCIPES GENERAUX

Au regard des dispositions prévues par l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

12.2 - NORMES DE STATIONNEMENT

■ Véhicules motorisés

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur sera soumis aux dispositions prévues par le Code de l'Urbanisme.

Les places à prévoir seront obligatoirement situées sur l'unité foncière en dehors des voies publiques, les places auront les dimensions minimales suivantes : 5 m x 2,50 m.

Il est exigé la plantation d'un arbre toutes les 5 places de stationnement.

Le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins de l'immeuble à construire.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues, aux voitures d'enfants et aux locaux à ordures ménagères doivent être également prévues sur l'unité foncière.

Le décompte du nombre de places de stationnement exigées en cas de construction, s'effectue suivant les règles ci-après :

- Pour les constructions à usage d'habitation : un minimum de 2 places de stationnement par logement et à partir de 100 m² de surface de plancher, 1 place supplémentaire. Pour les logements collectifs, en plus de la précédente prescription, il est exigé 1 place supplémentaire par logement et que les places de stationnement soient situées en surface extérieure.
- Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfants et locaux d'ordures ménagères doivent être également prévues dans les logements collectifs.
- Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics) : une surface affectée au stationnement, au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble.
- Pour les établissements à usage d'artisanat : 1 place de stationnement par 80 m² de la surface de plancher.
- A ces ouvrages à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
- Pour les établissements hospitaliers les cliniques et établissements paramédicaux : 1 place de stationnement pour 2 lits.
- Pour les commerces : 1 place affectée au stationnement par 20 m² de surface de plancher.
- Pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher.
- Pour les salles de spectacle et de réunions : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil : 1 place pour 5 personnes.
- Pour les établissements d'enseignement :
 - * établissements du premier degré : 2 places de stationnement par classe,
 - * établissements du deuxième degré : 2 places de stationnement par classe.

Ces établissements doivent aussi comporter 1 aire de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Sauf impossibilité technique justifiée, il est exigé pour les réhabilitations créant de nouveaux logements et les changements de destination à vocation d'habitation : un minimum de 2 places de stationnement par logement et à partir de 100 m² de surface de plancher, 1 place supplémentaire.

En cas de changement de destination ou de modification de bâtiments existants, pour les établissements recevant ou générant des livraisons, des emplacements doivent être réservés sur le terrain (aire de déchargements) pour assurer le stationnement et toutes les opérations de chargement, de déchargement, de manutention et de transit. Ceci afin de ne pas gêner les autres usagers de la voirie.

■ Vélos

Les bâtiments neufs à destination d'habitat collectif, groupant plus de 100 m² de surface de plancher, et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ainsi que les

bâtiments neufs à usage principal de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent être équipés d'au moins 1 espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

L'espace de stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, comporter un système de fermeture sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'espace de stationnement doit posséder une superficie équivalente à :

- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- 1,5 % de la surface de plancher dans le cas de constructions destinées aux bureaux.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

12.3 - EXCEPTIONS A LA REGLE

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- Réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- Acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat
- Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte-tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique
- La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied par les chemins normalement praticables ne pourra par conséquent excéder 300 mètres.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES

13.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100m² d'espace non construit.

Au-delà de 1 place de stationnement sur une même unité foncière, le stationnement doit se faire sur une surface perméable.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations d'essences équivalentes.

Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par une clôture ou des haies vives à feuillage persistant suffisamment denses pour former un écran.

Il est exigé le maintien d'au **minimum 40 % de la parcelle de surface de pleine terre**.

Les espaces restés libres après implantation ou démolition des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétal.

13.2 - PATRIMOINE NATUREL REMARQUABLE

Les prescriptions relatives aux éléments paysagers naturels repérés au plan de zonage pour être protégés sont décrites en annexe du règlement « Patrimoine naturel remarquable ».

13.3 - RECOMMANDATIONS VEGETALES

Les plantations doivent être constituées de végétaux d'essences autochtones.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

Les antennes paraboliques et les panneaux solaires sont autorisés uniquement s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Capteurs solaires

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

Éoliennes

Elles sont interdites.

ARTICLE UA 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Lors de constructions nouvelles, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être enterrées.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions et installations à destination :
 - d'industrie ;
 - d'entrepôts ;
- Les constructions ou installations liées à une exploitation agricole ;
- La création ou agrandissement :
 - de terrain de camping ;
 - de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger ;
 - d'aire de stationnement et d'accueil de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
 - de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
 - de parc d'attractions ;
- Les carrières, gravières et sablières ;
- Les décharges ;
- Les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre hormis ceux autorisés à l'article 2 ;
- Les dépôts de véhicules et/ou de mobil homes ;
- Les constructions ou installations portant atteinte aux chemins, au bâti, aux murets, aux chemins et venelles, aux arbres isolés et alignements d'arbres et aux ensembles boisés, repérés au plan de zonage ;
- Le changement de destination de locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée en application de l'article L.123-1-5-II-5° du code de l'urbanisme ;
- Les constructions dans la lisière de 50 m autour des massifs boisés de plus de 100 ha, identifiée au règlement graphique.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

RAPPEL

En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 16 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

Sont admis sous réserve de respecter cumulativement les mesures relatives aux protections, risques et nuisances et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) édictées sur les secteurs concernés :

- Les constructions et les installations classées soumises à déclaration, à autorisation ou non destinées à abriter des activités artisanales, commerciales, de bureaux, d'hébergement hôtelier, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les extensions et les changements de destination vers l'une des vocations citées précédemment, à condition de :
 - ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité ;
 - ne pas apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle par l'aspect dévalorisant des abords, pour le voisinage ;
 - ne pas être incompatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale ou urbaine du quartier ;

- respecter un retrait de 5m de part et d'autre des cours d'eau et 2m de part et d'autre des fossés.

- Les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre à condition d'être liés aux activités autorisées, qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement, qu'ils soient masqués et non visibles depuis l'espace public et qu'ils ne causent pas de gêne olfactive.
- Le stationnement d'une seule caravane à condition qu'elle soit non habitée, qu'elle se trouve dans un bâtiment, une remise ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur et qu'elle ne crée de gêne visuelle ni depuis l'espace public, ni pour le voisinage ;
- Les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction autorisés, liés à la voirie ou réseaux divers, à la restauration de zones humides, à la valorisation des milieux naturels ou aux aménagements paysagers.
- Une seule construction isolée annexe (abri, réserve à bois, ...) dans la limite de 10% de l'emprise bâtie de la construction principale, et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 2,50 m.
- Une seule construction annexée à l'habitation (garage, dépendance...) dans la limite de 40 m² d'emprise au sol.

ARTICLE UB 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction autorisée à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.1 - ACCÈS

Pour être constructible, le terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée directement ou par un passage aménagé sur fond voisin si une servitude de passage existe.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute opération doit avoir un nombre minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Dans le cas de constructions publiques ou privées destinées à recevoir du public, des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules doivent être aménagés.

Les accès desservant un ou deux logements auront une largeur égale à 4 m. Lorsque ces accès desserviront plus de deux logements, ils auront une largeur minimale de 5,5 m.

3.2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles auront une largeur minimale de 8,5 m pour les voies à double sens, 6,5 m pour les voies à sens unique.

Les abords des voies doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages ou autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour

Les voies doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Toute installation doit être réalisée conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune.

4.1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

4.2 - EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, un assainissement individuel peut être autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

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

4.3 - EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, adaptés au terrain et aux constructions et installations, doivent être réalisés à la charge exclusive du propriétaire.

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

4.4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Les réseaux d'électricité, de téléphone, d'éclairage public, de télédistribution et de télécommunication doivent être enterrés.

ARTICLE UB 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5 m de l'alignement des voies publiques, privées, existantes ou à créer.

6.2 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article 6.1 peuvent ne pas être imposées :

- Aux modifications, extensions, surélévations de bâtiments existants qui peuvent s'implanter dans le prolongement de bâtiments existants n'ayant pas les mêmes règles d'implantation seulement si le retrait avant travaux n'est pas diminué.
- Aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures qui peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimal de 1 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

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

7.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Limites latérales

Les constructions peuvent être édifiées sur une des limites latérales uniquement dans le cas où elles s'inscrivent en continuité d'un bâti existant d'une parcelle voisine construite également en limite séparative. Dans le cas de constructions implantées en limite séparative, il ne sera autorisé aucun percement sur les façades, pignons ou toitures.

A défaut d'implantation en limite latérale, les marges d'isolement décrites ci-après s'appliquent.

La largeur des marges d'isolement est au moins égale à 4 m.

Cette largeur peut être réduite à un minimum de 2,5 m pour les parties de murs aveugles ou ne comportant que des baies translucides et fixes (verre dépoli, pavé de verre).

Cette règle s'applique aux loggias normalement accessibles, leur hauteur se mesurant à la partie supérieure du garde-corps.

Ne sont pas prise en compte pour le calcul des marges d'isolement, les saillies sur les façades, non closes et n'excédant pas 0,8m de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture, etc...)

Pour les châssis de toiture, la distance se calcule par rapport à la partie supérieure du châssis.

Les piscines doivent être implantées à une distance de 4m minimum par rapport aux limites séparatives.

Autres limites séparatives

Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

7.2 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article 7.1 peuvent ne pas être imposées :

- Aux modifications, extensions, surélévations de bâtiments existants qui peuvent s'implanter dans le prolongement de bâtiments existants n'ayant pas les mêmes règles d'implantation seulement si le retrait avant travaux n'est pas diminué.
- Aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures.

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

8.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions situées sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contiguës, être distantes les unes des autres de 5m au minimum.

Toute partie de bâtiment faisant face à une baie doit en être éloignée d'au moins 8 mètres.

8.2 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article 8.1 peuvent ne pas être imposées :

- Aux modifications, extensions, surélévations de bâtiments existants qui peuvent s'implanter dans le prolongement de bâtiments existants n'ayant pas les mêmes règles d'implantation seulement si la distance entre les constructions avant travaux n'est pas diminuée, si les travaux n'ont pas pour effet de réduire l'éclaircissement et l'ensoleillement des constructions et si les baies créées sont situées à distance réglementaire.
- Aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures qui peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimal de 1 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à **30% de la surface du terrain**.

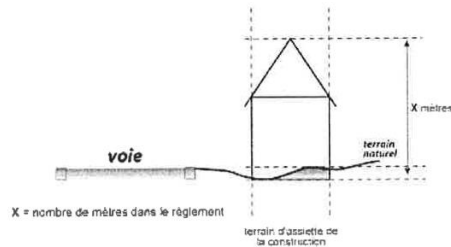
ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

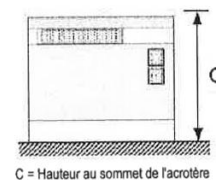
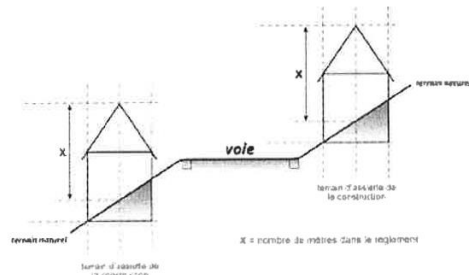
La hauteur totale des constructions se mesure sur tout point du bâtiment depuis le terrain naturel avant travaux.

Elle est calculée par différence entre le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction et le point le plus haut du plan de toiture (faîtage ou sommet de l'acrotère) :

Sur un terrain naturel plat



Sur un terrain naturel en pente



10. 2 - DISPOSITIONS GENERALES

Sur la limite de constructibilité, la hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 6,5 m au faîtage ;

A l'intérieur des limites de constructibilité, la hauteur des constructions ne doit pas excéder la plus petite distance par rapport aux limites sans dépasser :

- 8 m à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
- 10 m au faîtage.

10. 3 - CAS PARTICULIERS

Au-dessus de la hauteur maximale, seules les souches de cheminées sont autorisées.

Pour les extensions de constructions existantes, la même hauteur que la construction existante est autorisée.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 - INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 - FAÇADES

Matériaux

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement de la construction.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, l'emploi d'imitations de matériaux, ainsi que l'emploi en façade de matériaux d'aspect bardages métalliques bruts et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Dans le cas d'un ravalement ou de l'application d'un procédé d'isolation par l'extérieur sur une construction existante, il sera obligatoire de conserver ou de reproduire les éléments d'ornementation tels que : reliefs, corniches, moulures, ... existants sur les façades.

Couleurs

Les couleurs vives ou criardes, y compris sur les menuiseries extérieures sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieurs doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés.

11.3 - TOITURES

A l'exception des bâtiments publics et aux constructions à destination d'habitation liées et nécessaires à ces services publics, les toitures doivent s'harmoniser, dans leur forme, matériaux et couleurs avec les toitures des constructions environnantes.

Les toitures locales traditionnelles sont de forme régulière et très simple, non débordante sur les pignons ; leur hauteur représente en général la moitié de la hauteur totale hors tout de la construction.

La pente des toitures des habitations neuves doit varier entre 40° et 50° (2 pans).

Le toit à deux pentes est exigé, exception faite dans les lucarnes de toit et dans le cas des toiture-terrasses végétalisées.

Une pente de toit inférieure à la pente minimale autorisée ou une toiture mono-pente pourra être autorisée pour les annexes, garages, vérandas et toitures terrasses végétalisées.

Le matériau de couverture sera, de préférence, la tuile plate en terre cuite petit moule 60 à 80 par m². Les tuiles devront privilégier des teintes naturelles dites nuancées ou panachées, en mélange de cuisson et si possible mêlées à des tuiles anciennes en réutilisation.

Les teintes rouge vif et marron sont proscrites. Sur les toitures existantes de pente trop faible pour recevoir une tuile petit moule, il sera admis la tuile mécanique 22 au m² (ou d'aspect similaire).

Sont interdites :

- les couvertures en tuiles mécaniques grand moule
- les toitures en chaume,
- les toitures en ardoises sauf pour les annexes et garages dont la pente est inférieure à 40°,
- les toitures en panneaux ondulés de matières diverses, en carton bitumé ou similaire.

Les percements en toiture doivent être constitués soit de lucarnes de type traditionnel tels que à la capucine, en bâtière, soit de lucarnes sous rampants, soit de châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture. Les châssis de toit et lucarnes devront être implantés dans l'axe des baies de la façade ou des trumeaux sauf impossibilité notoire.

L'encombrement des lucarnes et des châssis de toit ne peut excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. Leur plus grand côté doit être dans le sens de la pente du toit.

11.4 - CLOTURES

Les clôtures, notamment sur rue, doivent être traitées avec autant de soin que les façades des constructions. Les matériaux les composant doivent s'harmoniser avec ceux de la construction et assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes.

Hauteur

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 m en limite séparative et sur rue.

La hauteur maximale des portails ne doit pas dépasser celle des clôtures.

En cas de reconstruction d'un mur de clôture existant qui ne respecte pas les hauteurs indiquées ci-avant, la reconstruction à l'identique est autorisée.

En cas de construction d'un muret en continuité d'un muret existant, la hauteur des deux doit être identique.

Aspect

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec les constructions existantes et les clôtures environnantes.

Elles doivent être constituées en limite séparative, au choix :

- D'un mur plein réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite ;
- D'un muret, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite, pouvant être surmonté d'un grillage, d'un barreaudage vertical métallique, de lisses ou de panneaux de bois peints ;
- D'une haie végétale doublée ou non de grillage.

Sont interdits :

- Les clôtures à palplanches lorsqu'elles sont en limite séparative avec le domaine public ;
- Les clôtures construites de panneaux publicitaires ;
- Les murs en briques creuses plâtrières, de parpaings, de béton brut non enduits ;
- Les clôtures en châtaignier, roseaux, branches ou brande lorsqu'elles sont en limite séparative avec le domaine public ;
- Les haies artificielles ;
- Les clôtures en plaques de béton préfabriquées ;
- Les porches d'entrée surplombant les portails.

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent.

11.5 - ANNEXES ET EXTENSIONS

Les constructions annexes doivent s'harmoniser par leur aspect, leurs matériaux de construction et leurs couleurs (murs, toitures, percements) avec le bâtiment principal. Le nombre de pans, le degré des pentes et le type de matériaux de toitures pourront être différents de ceux de l'habitation principale.

Les extensions doivent être construites selon les mêmes dispositions que celles applicables aux constructions nouvelles.

11.6 - DIVERS

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et du voisinage immédiat.

Le stockage des containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doit être réalisé en des lieux non visibles de la voie publique et du voisinage immédiat.

Les postes de transformation électrique ou de détente à gaz doivent, dans la mesure du possible, être positionnés en limite de domaine public intégrés à la construction ou à la clôture.

Les boîtes aux lettres doivent être intégrées à la construction ou à la clôture. Elles sont interdites sur le domaine public.

Les accotements sur voies et chemins ainsi que les jardins visibles de ces voies doivent être constamment en bon état de propreté, entretenus.

Les panneaux et les enseignes publicitaires ne sont admis que sur la parcelle ou les locaux recevant l'activité à usage commercial, et à condition d'avoir un rapport avec le type de commerce considéré.

11.7 - ANTENNES ET PARABOLES

Pour ne pas porter atteinte au milieu environnant, sauf impossibilité technique justifiée, elles doivent être placées de façon à ne pas être visibles de la voie publique et recevoir une teinte identique à celle de leur support. Il est rappelé que la pose de paraboles dont la dimension est supérieure à 4 m et/ou lorsqu'elles comportent un réflecteur excédant 1 m est soumise à autorisation.

11.8 - PATRIMOINE BATI REMARQUABLE

Les prescriptions relatives aux éléments paysagers bâtis repérés au plan de zonage pour être protégés sont décrites en annexe du règlement « Patrimoine bâti remarquable ».

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

12.1 - PRINCIPES GENERAUX

Au regard des dispositions prévues par l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

12.2 - NORMES DE STATIONNEMENT

■ Véhicules motorisés

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur sera soumis aux dispositions prévues par le Code de l'Urbanisme.

Les places à prévoir seront obligatoirement situées sur l'unité foncière en dehors des voies publiques, les places auront les dimensions minimales suivantes : 5 m x 2,50 m.

Il est exigé la plantation d'un arbre toutes les 5 places de stationnement.

Le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins de l'immeuble à construire.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues, aux voitures d'enfants et aux locaux à ordures ménagères doivent être également prévues sur l'unité foncière.

Le décompte du nombre de places de stationnement exigées en cas de construction, s'effectue suivant les règles ci-après :

- Pour les constructions à usage d'habitation : un minimum de 2 places de stationnement par logement et à partir de 100 m² de surface de plancher, 1 place supplémentaire. Pour les logements collectifs, en plus de la précédente prescription, il est exigé 1 place supplémentaire par logement et que les places de stationnement soient situées en surface extérieure.
- Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfants et locaux d'ordures ménagères doivent être également prévues dans les logements collectifs.
- Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics) : une surface affectée au stationnement, au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble.
- Pour les établissements à usage d'artisanat : 1 place de stationnement par 80 m² de la surface de plancher.
- A ces ouvrages à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
- Pour les établissements hospitaliers les cliniques et établissements paramédicaux : 1 place de stationnement pour 2 lits.
- Pour les commerces : 1 place affectée au stationnement par 20 m² de surface de plancher.
- Pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher.
- Pour les salles de spectacle et de réunions : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil : 1 place pour 5 personnes.
- Pour les établissements d'enseignement :
 - * établissements du premier degré : 2 places de stationnement par classe,
 - * établissements du deuxième degré : 2 places de stationnement par classe.

Ces établissements doivent aussi comporter 1 aire de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Sauf impossibilité technique justifiée, il est exigé pour les réhabilitations créant de nouveaux logements et les changements de destination à vocation d'habitation : un minimum de 2 places de stationnement par logement et à partir de 100 m² de surface de plancher, 1 place supplémentaire.

En cas de changement de destination ou de modification de bâtiments existants, pour les établissements recevant ou générant des livraisons, des emplacements doivent être réservés sur le terrain (aire de déchargements) pour assurer le stationnement et toutes les opérations de chargement, de déchargement, de manutention et de transit. Ceci afin de ne pas gêner les autres usagers de la voirie.

■ Vélos

Les bâtiments neufs à destination d'habitat collectif, groupant plus de 100 m² de surface de plancher, et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ainsi que les

bâtiments neufs à usage principal de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent être équipés d'au moins 1 espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

L'espace de stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, comporter un système de fermeture sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'espace de stationnement doit posséder une superficie équivalente à :

- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- 1,5 % de la surface de plancher dans le cas de constructions destinées aux bureaux.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

12.3 - EXCEPTIONS A LA REGLE

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- Réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- Acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat.
- Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte-tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.
- La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied par les chemins normalement praticables ne pourra par conséquent excéder 300 mètres.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES

13.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100m² d'espace non construit.

Au-delà de 1 place de stationnement sur une même unité foncière, le stationnement doit se faire sur une surface perméable.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations d'essences équivalentes.

Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par une clôture ou des haies vives à feuillage persistant suffisamment denses pour former un écran.

Il est exigé le maintien d'au **minimum 60% de la parcelle de surface en pleine terre**.

Les espaces restés libres après implantation ou démolition des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétal.

La plantation arborée est obligatoire pour les parcelles en limite avec l'espace agricole ou naturel.

13.2 - PATRIMOINE NATUREL REMARQUABLE

Les prescriptions relatives aux éléments paysagers naturels repérés au plan de zonage pour être protégés sont décrites en annexe du règlement « Patrimoine naturel remarquable ».

13.3 - RECOMMANDATIONS VEGETALES

Les plantations doivent être constituées de végétaux d'essences autochtones.

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

Les antennes paraboliques et les panneaux solaires sont autorisés uniquement s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Capteurs solaires

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

Éoliennes

Elles sont interdites.

ARTICLE UB 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Lors de constructions nouvelles, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être enterrées.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions et installations à destination :
 - d'industrie ;
 - d'entrepôts ;
- Les constructions ou installations liées à une exploitation agricole.
- La création ou agrandissement :
 - de terrain de camping ;
 - de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger ;
 - d'aire de stationnement et d'accueil de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
 - de terrain pour la pratique de loisirs motorisés ;
 - de parc d'attractions ;
- Les carrières, gravières et sablières ;
- Les décharges ;
- Les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre hormis ceux autorisés à l'article 2 ;
- Les dépôts de véhicules et/ou de mobil homes ;
- Les constructions à usage d'habitation hormis celles autorisées à l'article 2 ;
- Les constructions ou installations portant atteinte aux chemins, au bâti, aux murets, aux chemins et venelles, aux arbres isolés et alignements d'arbres et aux ensembles boisés, repérés au plan de zonage ;
- Les constructions dans la lisière de 50 m autour des massifs boisés de plus de 100 ha, identifiée au règlement graphique.

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

RAPPEL

En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 16 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

Sont admis sous réserve de respecter cumulativement les mesures relatives aux protections, risques et nuisances et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) édictées sur les secteurs concernés :

- Les constructions et les installations classées soumises à déclaration, à autorisation ou non destinées à abriter des activités artisanales, commerciales, de bureaux, d'hébergement hôtelier, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les extensions et les changements de destination vers l'une des vocations citées précédemment, à condition de :
 - ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité ;
 - ne pas apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle par l'aspect dévalorisant des abords, pour le voisinage ;
 - ne pas être incompatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale ou urbaine du quartier ;
 - respecter un retrait de 5m de part et d'autre des cours d'eau et 2m de part et d'autre des fossés ;

- Les constructions à usage d'habitation à condition de respecter le long des voies classées en axe bruyant, une bande de 200 mètres maximum de part et d'autre des emprises, dans laquelle l'opportunité d'une prescription acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire ;
- Les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre à condition d'être liés aux activités autorisées, qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement, qu'ils soient masqués et non visibles depuis l'espace public et qu'ils ne causent pas de gêne olfactive ;
- Le stationnement d'une seule caravane à condition qu'elle soit non habitée, qu'elle se trouve dans un bâtiment, une remise ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur et qu'elle ne crée de gêne visuelle ni depuis l'espace public, ni pour le voisinage ;
- Les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction autorisés, liés à la voirie ou réseaux divers, à la restauration de zones humides, à la valorisation des milieux naturels ou aux aménagements paysagers ;
- Une seule construction isolée annexe (abri, réserve à bois, ...) dans la limite de 10% de l'emprise bâtie de la construction principale, et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 2,50 m ;
- Une seule construction annexée à l'habitation (garage, dépendance...) dans la limite de 40 m² d'emprise au sol ;
- Dans la bande de 250 m affectée par le bruit, identifiée au plan de zonage, les constructions dans le respect des prescriptions présentes en annexe du PLU.

ARTICLE UC 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction autorisée à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.1 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles auront une largeur minimale de 8,5 m pour les voies à double sens, 6,5 m pour les voies à sens unique.

Les abords des voies doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages ou autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

Les voies doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

3.2 - ACCES

Pour être constructible, le terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée directement ou par un passage aménagé sur fond voisin si une servitude de passage existe.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute opération doit avoir un nombre minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Dans le cas de constructions publiques ou privées destinées à recevoir du public, des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules doivent être aménagés.

Les accès desservant un ou deux logements auront une largeur minimale à 4 m. Lorsque ces accès desserviront plus de deux logements, ils auront une largeur minimale de 5,5 m.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute installation doit être réalisée conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune.

4.1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

4.2 - EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, un assainissement individuel peut être autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

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

4.3 - EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, adaptés au terrain et aux constructions et installations, doivent être réalisés à la charge exclusive du propriétaire.

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

4.4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Les réseaux d'électricité, de téléphone, d'éclairage public, de télédistribution et de télécommunication doivent être enterrés.

ARTICLE UC 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être édifiées à au moins :

- 5 m de l'alignement des voies publiques, privées, existantes ou à créer,
- 20 m de l'axe de la route nationale 12,

- 20 m de l'alignement de la RD 912.

6.2 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article 6.1 peuvent ne pas être imposées :

- Aux modifications, extensions, surélévations de bâtiments existants qui peuvent s'implanter dans le prolongement de bâtiments existants n'ayant pas les mêmes règles d'implantation seulement si le retrait avant travaux n'est pas diminué.
- Aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures qui peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimal de 1 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

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

7.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Limites latérales

Les constructions peuvent être édifiées sur une des limites latérales uniquement dans le cas où elles s'inscrivent en continuité d'un bâti existant d'une parcelle voisine construite également en limite séparative. Dans le cas de constructions implantées en limite séparative, il ne sera autorisé aucun percement sur les façades, pignons ou toitures.

A défaut d'implantation en limite latérale, les marges d'isolement décrites ci-après s'appliquent.

La largeur des marges d'isolement est au moins égale à 8 m.

Cette largeur peut être réduite à un minimum de 5 m pour les parties de murs aveugles ou ne comportant que des baies translucides et fixes (verre dépoli, pavé de verre).

Cette règle s'applique aux loggias normalement accessibles, leur hauteur se mesurant à la partie supérieure du garde-corps.

Ne sont pas prise en compte pour le calcul des marges d'isolement, les saillies sur les façades, non closes et n'excédant pas 0,8m de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture, etc...).

Pour les châssis de toiture, la distance se calcule par rapport à la partie supérieure du châssis.

Les piscines doivent être implantées à une distance de 4m minimum par rapport aux limites séparatives.

Autres limites séparatives

Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

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

8.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions situées sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contiguës, être distantes les unes des autres de 5m au minimum.

Toute partie de bâtiment faisant face à une baie doit en être éloignée d'au moins 8 mètres.

8.2 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article 8.1 peuvent ne pas être imposées :

- Aux modifications, extensions, surélévations de bâtiments existants qui peuvent s'implanter dans le prolongement de bâtiments existants n'ayant pas les mêmes règles d'implantation seulement si la distance entre les constructions avant travaux n'est pas diminuée, si les travaux n'ont pas pour effet de réduire l'éclairement et l'ensoleillement des constructions et si les baies créées sont situées à distance réglementaire.
- Aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures qui peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimal de 1 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **15 % de la surface du terrain**.

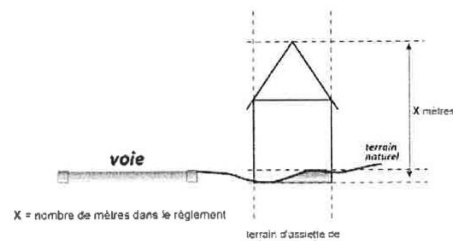
ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

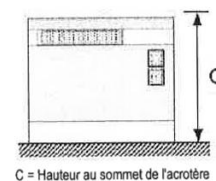
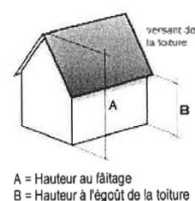
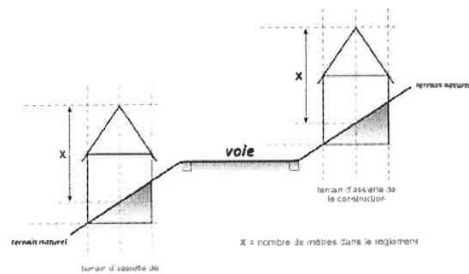
La hauteur totale des constructions se mesure sur tout point du bâtiment depuis le terrain naturel avant travaux.

Elle est calculée par différence entre le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction et le point le plus haut du plan de toiture (faîtage ou sommet de l'acrotère) :

Sur un terrain naturel plat



Sur un terrain naturel en pente



10.2 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Sur la limite de constructibilité, la hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 8 m au faîtage ;

A l'intérieur des limites de constructibilité, la hauteur des constructions ne doit pas excéder la plus petite distance par rapport aux limites sans dépasser :

- 8 m à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
- 10 m au faîtage.

10.3 - CAS PARTICULIERS

Au-dessus de la hauteur maximale, seules les souches de cheminées sont autorisées.

Pour les extensions de constructions existantes, la même hauteur que la construction existante est autorisée.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 - INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 - FAÇADES

Matériaux

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement de la construction.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, l'emploi d'imitations de matériaux, ainsi que l'emploi en façade de matériaux d'aspect bardages métalliques bruts et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Dans le cas d'un ravalement ou de l'application d'un procédé d'isolation par l'extérieur sur une construction existante, il sera obligatoire de conserver ou de reproduire les éléments d'ornementation tels que : reliefs, corniches, moulures, ... existants sur les façades.

Couleurs

Les couleurs vives ou criardes, y compris sur les menuiseries extérieures sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieurs doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés.

Pour les constructions à usage agricole ou artisanale, le blanc sera exclu pour le bardage.

11.3 - TOITURES

A l'exception des bâtiments publics et aux constructions à destination d'habitation liées et nécessaires à ces services publics, les toitures doivent s'harmoniser, dans leur forme, matériaux et couleurs avec les toitures des constructions environnantes.

Les toitures locales traditionnelles sont de forme régulière et très simple, non débordante sur les pignons ; leur hauteur représente en général la moitié de la hauteur totale hors tout de la construction.

La pente des toitures des habitations neuves doit varier entre 40° et 50° (2 pans).

Le toit à deux pentes est exigé, exception faite dans les lucarnes de toit et dans le cas des toiture-terrasses végétalisées.

Une pente de toit inférieure à la pente minimale autorisée ou une toiture mono-pente pourra être autorisée pour les annexes, garages, vérandas et toitures terrasses végétalisées.

Le matériau de couverture sera, de préférence, la tuile plate en terre cuite petit moule 60 à 80 par m². Les tuiles devront privilégier des teintes naturelles dites nuancées ou panachées, en mélange de cuisson et si possible mêlées à des tuiles anciennes en réutilisation.

Les teintes rouge vif et marron sont prosrites. Sur les toitures existantes de pente trop faible pour recevoir une tuile petit moule, il sera admis la tuile mécanique 22 au m² (ou d'aspect similaire).

Sont interdites :

- les couvertures en tuiles mécaniques grand moule
- les toitures en chaume,
- les toitures en ardoises sauf pour les annexes et garages dont la pente est inférieure à 40°,
- les toitures en panneaux ondulés de matières diverses, en carton bitumé ou similaire.

Les percements en toiture doivent être constitués soit de lucarnes de type traditionnel tels que à la capucine, en bâtière, soit de lucarnes sous rampants, soit de châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture. Les châssis de toit et lucarnes devront être implantés dans l'axe des baies de la façade ou des trumeaux sauf impossibilité notoire.

L'encombrement des lucarnes et des châssis de toit ne peut excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. Leur plus grand côté doit être dans le sens de la pente du toit.

Pour les constructions à usage agricole, la pente du toit variera entre 20° et 30° minimum, la teinte de la couverture sera en harmonie avec celle des constructions environnantes.

11.4 - CLOTURES

Les clôtures, notamment sur rue, doivent être traitées avec autant de soin que les façades des constructions. Les matériaux les composant doivent s'harmoniser avec ceux de la construction et assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes.

Hauteur

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 m en limite séparative et sur rue.

La hauteur maximale des portails ne doit pas dépasser celle des clôtures.

En cas de reconstruction d'un mur de clôture existant qui ne respecte pas les hauteurs indiquées ci-avant, la reconstruction à l'identique est autorisée.

En cas de construction d'un muret en continuité d'un muret existant, la hauteur des deux doit être identique.

Aspect

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec les constructions existantes et les clôtures environnantes.

Elles doivent être constituées en limite séparative, au choix :

- D'un mur plein réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite ;

- D'un muret, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite, pouvant être surmonté d'un grillage, d'un barreaudage vertical métallique, de lisses ou de panneaux de bois peints ;
- D'une haie végétale doublée ou non de grillage.

Sont interdits :

- Les clôtures à palplanches lorsqu'elles sont en limite séparative avec le domaine public ;
- Les clôtures construites de panneaux publicitaires ;
- Les murs en briques creuses plâtrières, de parpaings, de béton brut non enduits ;
- Les clôtures en châtaignier, roseaux, branches ou brande lorsqu'elles sont en limite séparative avec le domaine public ;
- Les haies artificielles ;
- Les clôtures en plaques de béton préfabriquées ;
- Les porches d'entrée surplombant les portails.

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent.

11.5 - ANNEXES ET EXTENSIONS

Les constructions annexes doivent s'harmoniser par leur aspect, leurs matériaux de construction et leurs couleurs (murs, toitures, percements) avec le bâtiment principal. Le nombre de pans, le degré des pentes et le type de matériaux de toitures pourront être différents de ceux de l'habitation principale.

Les extensions doivent être construites selon les mêmes dispositions que celles applicables aux constructions nouvelles.

11.6 - DIVERS

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et du voisinage immédiat.

Le stockage des containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doit être réalisé en des lieux non visibles de la voie publique et du voisinage immédiat.

Les postes de transformation électrique ou de détente à gaz doivent, dans la mesure du possible, être positionnés en limite de domaine public intégrés à la construction ou à la clôture.

Les boîtes aux lettres doivent être intégrées à la construction ou à la clôture. Elles sont interdites sur le domaine public.

Les accotements sur voies et chemins ainsi que les jardins visibles de ces voies doivent être constamment en bon état de propreté, entretenus.

Les panneaux et les enseignes publicitaires ne sont admis que sur la parcelle ou les locaux recevant l'activité à usage commercial, et à condition d'avoir un rapport avec le type de commerce considéré.

11.7 - ANTENNES ET PARABOLES

Pour ne pas porter atteinte au milieu environnant, sauf impossibilité technique justifiée, elles doivent être placées de façon à ne pas être visibles de la voie publique et recevoir une teinte identique à celle de leur support. Il est rappelé que la pose de paraboles dont la dimension est supérieure à 4 m et/ou lorsqu'elles comportent un réflecteur excédant 1 m est soumise à autorisation.

11.8 - PATRIMOINE BATI REMARQUABLE

Les prescriptions relatives aux éléments paysagers bâtis repérés au plan de zonage pour être protégés sont décrites en annexe du règlement « Patrimoine bâti remarquable ».

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

12.1 - PRINCIPES GENERAUX

Au regard des dispositions prévues par l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

12.2 - NORMES DE STATIONNEMENT

■ Véhicules motorisés

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur sera soumis aux dispositions prévues par le Code de l'Urbanisme.

Les places à prévoir seront obligatoirement situées sur l'unité foncière en dehors des voies publiques, les places auront les dimensions minimales suivantes : 5 m x 2,50 m.

Il est exigé la plantation d'un arbre toutes les 5 places de stationnement.

Le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins de l'immeuble à construire.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues, aux voitures d'enfants et aux locaux à ordures ménagères doivent être également prévues sur l'unité foncière.

Le décompte du nombre de places de stationnement exigées en cas de construction, s'effectue suivant les règles ci-après :

- Pour les constructions à usage d'habitation : un minimum de 2 places de stationnement par logement et à partir de 100 m² de surface de plancher, 1 place supplémentaire. Pour les logements collectifs, en plus de la précédente prescription, il est exigé 1 place supplémentaire par logement et que les places de stationnement soient situées en surface extérieure.
- Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfants et locaux d'ordures ménagères doivent être également prévues dans les logements collectifs.
- Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics) : une surface affectée au stationnement, au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'immeuble.
- Pour les établissements à usage d'artisanat : 1 place de stationnement par 80 m² de la surface de plancher.
- A ces ouvrages à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
- Pour les établissements hospitaliers les cliniques et établissements paramédicaux : 1 place de stationnement pour 2 lits.
- Pour les commerces : 1 place affectée au stationnement par 20 m² de surface de plancher.

- Pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher.
- Pour les salles de spectacle et de réunions : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil : 1 place pour 5 personnes.
- Pour les établissements d'enseignement :
 - * établissements du premier degré : 2 places de stationnement par classe,
 - * établissements du deuxième degré : 2 places de stationnement par classe.

Ces établissements doivent aussi comporter 1 aire de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Sauf impossibilité technique justifiée, il est exigé pour les réhabilitations créant de nouveaux logements et les changements de destination à vocation d'habitation : un minimum de 2 places de stationnement par logement et à partir de 100 m² de surface de plancher, 1 place supplémentaire.

En cas de changement de destination ou de modification de bâtiments existants, pour les établissements recevant ou générant des livraisons, des emplacements doivent être réservés sur le terrain (aire de déchargements) pour assurer le stationnement et toutes les opérations de chargement, de déchargement, de manutention et de transit. Ceci afin de ne pas gêner les autres usagers de la voirie.

L'accès aux parcs de stationnement doit se faire en totalité par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique ou privée.

Les manœuvres et le stationnement de camions, de véhicules utilitaires et de divers véhicules assurant des livraisons doivent s'effectuer en dehors des voies publiques afin de ne pas gêner les autres usagers de la voirie.

Ainsi, pour les établissements recevant ou générant des livraisons, des emplacements doivent être réservés sur le terrain (aire de déchargement) pour assurer le stationnement et toutes les opérations de chargement, de déchargement, de manutention et de transit.

■ Vélos

Les bâtiments neufs à destination d'habitat collectif, groupant plus de 100 m² de surface de plancher, et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ainsi que les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent être équipés d'au moins 1 espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

L'espace de stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, comporter un système de fermeture sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'espace de stationnement doit posséder une superficie équivalente à :

- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- 1,5 % de la surface de plancher dans le cas de constructions destinées aux bureaux.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

12.3 - EXCEPTIONS A LA REGLE

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- Réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- Acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat
- Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte-tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique
- La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied par les chemins normalement praticables ne pourra par conséquent excéder 300 mètres.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES

13.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

Au-delà de 1 place de stationnement sur une même unité foncière, le stationnement doit se faire sur une surface perméable.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations d'essences équivalentes.

Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par une clôture ou des haies vives à feuillage persistant suffisamment denses pour former un écran.

Les espaces restés libres après implantation ou démolition des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétal.

La plantation arborée est obligatoire pour les parcelles en limite avec l'espace agricole ou naturel.

Il est exigé le maintien d'au **minimum 75 % de la parcelle de surface en pleine terre**.

13.2 - PATRIMOINE NATUREL REMARQUABLE

Les prescriptions relatives aux éléments paysagers naturels repérés au plan de zonage pour être protégés sont décrites en annexe du règlement « Patrimoine naturel remarquable ».

13.3 - RECOMMANDATIONS VEGETALES

Les plantations doivent être constituées de végétaux d'essences autochtones.

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

Les antennes paraboliques et les panneaux solaires sont autorisés uniquement s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Capteurs solaires

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

Éoliennes

Elles sont interdites.

ARTICLE UC 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Lors de constructions nouvelles, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être enterrées.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions ou installations liées à une exploitation agricole ;
- Les constructions à destination exclusive d'entrepôt ;
- La création ou agrandissement :
 - de terrain de camping ;
 - de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger ;
 - d'aire de stationnement et d'accueil de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
 - de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
 - de parc d'attractions ;
- Les carrières, gravières et sablières ;
- Les décharges ;
- Les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre hormis ceux autorisés à l'article 2 ;
- Les dépôts de véhicules et/ou de mobil homes ;
- Les constructions ou installations portant atteinte aux chemins, au bâti, aux murets, aux chemins et venelles, aux arbres isolés et alignements d'arbres et aux ensembles boisés, repérés au plan de zonage.

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

RAPPEL

En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 16 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

Sont admis sous réserve de respecter cumulativement les mesures relatives aux protections, risques et nuisances et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) édictées sur les secteurs concernés :

- Les constructions et les installations classées soumises à déclaration, à autorisation ou non destinées à abriter des activités artisanales, de bureaux, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les extensions et les changements de destination vers l'une des vocations citées précédemment, à condition de :
 - ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité ;
 - ne pas apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle par l'aspect dévalorisant des abords, pour le voisinage ;
 - ne pas être incompatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale ou urbaine du quartier ;
 - respecter un retrait de 5m de part et d'autre des cours d'eau et 2m de part et d'autre des fossés ;
- Les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre à condition d'être liés aux activités autorisées, qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement, qu'ils soient masqués et non visibles depuis l'espace public et qu'ils ne causent pas de gêne olfactive ;

- Le stationnement d'une seule caravane à condition qu'elle soit non habitée, qu'elle se trouve dans un bâtiment, une remise ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur et qu'elle ne crée de gêne visuelle ni depuis l'espace public, ni pour le voisinage ;
- Les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction autorisés, liés à la voirie ou réseaux divers, à la restauration de zones humides, à la valorisation des milieux naturels ou aux aménagements paysagers ;
- Dans la bande de 250 m affectée par le bruit, identifiée au plan de zonage, les constructions dans le respect des prescriptions présentes en annexe du PLU.

ARTICLE UE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction autorisée à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.1 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles auront une largeur minimale de 8,5 m pour les voies à double sens, 6,5 m pour les voies à sens unique.

Les abords des voies doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages ou autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

Les voies doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

3.2 - ACCES

Pour être constructible, le terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée directement ou par un passage aménagé sur fond voisin si une servitude de passage existe.

Dans le cas de constructions publiques ou privées destinées à recevoir du public, des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules doivent être aménagés.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute opération doit avoir un nombre minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Les accès desservant un ou deux bâtiments auront une largeur minimale de 5,5 m. Lorsque ces accès desserviront plus de deux bâtiments, ils auront une largeur minimale de 7 m.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Toute installation doit être réalisée conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune.

4.1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

4.2 - EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, un assainissement individuel peut être autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

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

4.3 - EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, adaptés au terrain et aux constructions et installations, doivent être réalisés à la charge exclusive du propriétaire.

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

4.4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Les réseaux d'électricité, de téléphone, d'éclairage public, de télédistribution et de télécommunication doivent être enterrés.

ARTICLE UE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être édifiées à au moins :

- 10 m de l'alignement des voies publiques, privées, existantes ou à créer,
- 20 m de l'axe de la route nationale 12,
- 10 m de l'alignement de la RD 912.

6.2 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article 6.1 peuvent ne pas être imposées :

- Aux modifications, extensions, surélévations de bâtiments existants qui peuvent s'implanter dans le prolongement de bâtiments existants n'ayant pas les mêmes règles d'implantation seulement si le retrait avant travaux n'est pas diminué.
- Aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures qui peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimal de 1 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

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

7.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Limites latérales

Les constructions doivent être édifiées en respectant les marges d'isolement décrites ci-après.

La largeur des marges d'isolement est au moins égale à 4 m.

Pour les châssis de toiture, la distance se calcule par rapport à la partie supérieure du châssis.

Autres limites séparatives

Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

7.2 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article 7.1 peuvent ne pas être imposées :

- Aux modifications, extensions, surélévations de bâtiments existants qui peuvent s'implanter dans le prolongement de bâtiments existants n'ayant pas les mêmes règles d'implantation seulement si le retrait avant travaux n'est pas diminué.
- Aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures.

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

8.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions situées sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contiguës, être distantes les unes des autres de 6 m au minimum.

8.2 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article 8.1 peuvent ne pas être imposées :

- Aux modifications, extensions, surélévations de bâtiments existants qui peuvent s'implanter dans le prolongement de bâtiments existants n'ayant pas les mêmes règles d'implantation seulement si la distance entre les constructions avant travaux n'est pas diminuée, si les travaux n'ont pas pour effet de réduire l'éclairement et l'ensoleillement des constructions et si les baies créées sont situées à distance réglementaire.
- Aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures qui peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimal de 1 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

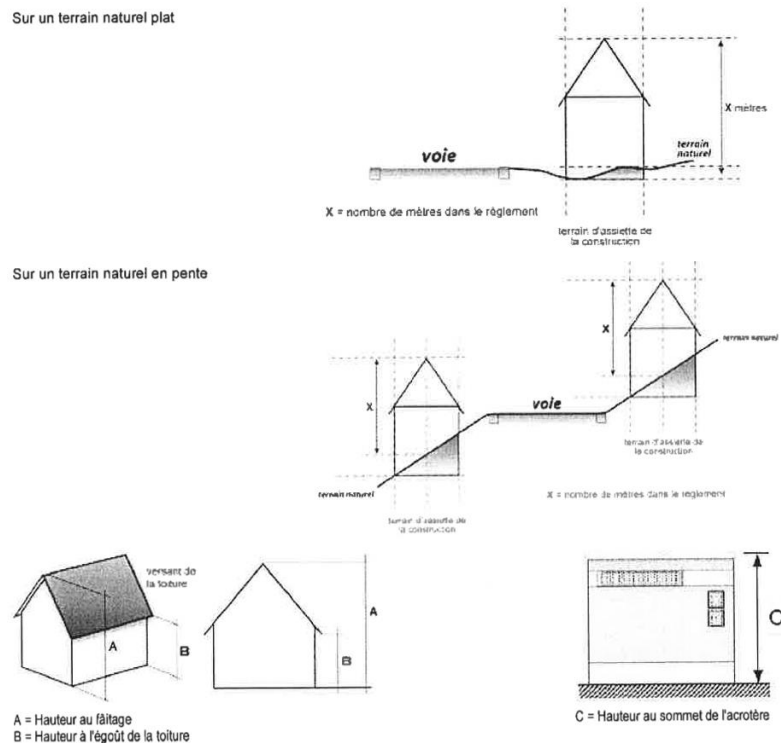
L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **40% de la superficie du terrain**.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions se mesure sur tout point du bâtiment depuis le terrain naturel avant travaux.

Elle est calculée par différence entre le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction et le point le plus haut du plan de toiture (faîtage ou sommet de l'acrotère) :



10.2 - DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 9 m à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
- 10 m au faîtage.

10.3 - CAS PARTICULIERS

Au-dessus de la hauteur maximale, seules les souches de cheminées sont autorisées.

Pour les extensions de constructions existantes, la même hauteur que la construction existante est autorisée.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 - INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à

porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 - FAÇADES

Matériaux

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement de la construction.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, l'emploi d'imitations de matériaux, ainsi que l'emploi en façade de matériaux d'aspect bardages métalliques bruts et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Couleurs

Les couleurs vives ou criardes, y compris sur les menuiseries extérieures sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés.

11.3 - TOITURES

La pente des toitures des habitations neuves doit varier entre 40° et 50° (2 pans). Leur toit à deux pentes est exigé, exception faite dans les lucarnes de toit.

Pour les autres constructions, les toitures auront une pente comprise entre 0 et 30° minimum.

Le matériau de couverture sera, de préférence, la tuile plate en terre cuite petit moule 60 à 80 par m². Les tuiles devront privilégier des teintes naturelles dites nuancées ou panachées, en mélange de cuisson et si possible mêlées à des tuiles anciennes en réutilisation.

Les teintes rouge vif et marron sont prosrites. Sur les toitures existantes de pente trop faible pour recevoir une tuile petit moule, il sera admis la tuile mécanique 22 au m² (ou d'aspect similaire).

Sont interdites :

- les couvertures en tuiles mécaniques grand moule
- les toitures en chaume,
- les toitures en ardoises sauf pour les annexes et garages dont la pente est inférieure à 40°,
- les toitures en panneaux ondulés de matières diverses, en carton bitumé ou similaire.

Les percements en toiture doivent être constitués soit de lucarnes de type traditionnel tels que à la capucine, en bâtière, soit de lucarnes sous rampants, soit de châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture. Les châssis de toit et lucarnes devront être implantés dans l'axe des baies de la façade ou des trumeaux sauf impossibilité notoire.

L'encombrement des lucarnes et des châssis de toit ne peut excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. Leur plus grand côté doit être dans le sens de la pente du toit.

A l'exception des bâtiments publics et aux constructions à destination d'habitation liées et nécessaires à ces services publics, les toitures doivent s'harmoniser, dans leur forme, matériaux et couleurs avec les toitures des constructions environnantes.

11.4 - CLOTURES

Les clôtures, notamment sur rue, doivent être traitées avec autant de soin que les façades des constructions. Les matériaux les composant doivent s'harmoniser avec ceux de la construction et assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes.

Hauteur

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 m en limite séparative et sur rue.

La hauteur maximale des portails ne doit pas dépasser celle des clôtures.

En cas de reconstruction d'un mur de clôture existant qui ne respecte pas les hauteurs indiquées ci-avant, la reconstruction à l'identique est autorisée.

En cas de construction d'un muret en continuité d'un muret existant, la hauteur des deux doit être identique.

Aspect

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec les constructions existantes et les clôtures environnantes.

Elles doivent être constituées en limite séparative, au choix :

- D'un mur plein réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite ;
- D'un muret, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite, pouvant être surmonté d'un grillage, d'un barreaudage vertical métallique, de lisses ou de panneaux de bois peints ;
- D'une haie végétale doublée ou non de grillage.

Sont interdits :

- Les clôtures à palplanches lorsqu'elles sont en limite séparative avec le domaine public ;
- Les clôtures construites de panneaux publicitaires ;
- Les murs en briques creuses plâtrières, de parpaings, de béton brut non enduits ;
- Les clôtures en châtaignier, roseaux, branches ou brande lorsqu'elles sont en limite séparative avec le domaine public ;
- Les haies artificielles ;
- Les clôtures en plaques de béton préfabriquées ;
- Les porches d'entrée surplombant les portails.

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent.

11.5 - ANNEXES ET EXTENSIONS

Les extensions doivent s'harmoniser par leur aspect, leurs matériaux de construction et leurs couleurs (murs, toitures, percements) avec le bâtiment principal. Le nombre de pans, le degré des pentes et le type de matériaux de toitures pourront être différents de ceux de la construction principale.

Les extensions doivent être construites selon les mêmes dispositions que celles applicables aux constructions nouvelles.

11.6 - DIVERS

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et du voisinage immédiat.

Le stockage des containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doit être réalisé en des lieux non visibles de la voie publique et du voisinage immédiat.

Les postes de transformation électrique ou de détente à gaz doivent, dans la mesure du possible, être positionnés en limite de domaine public intégrés à la construction ou à la clôture.

Les boîtes aux lettres doivent être intégrées à la construction ou à la clôture. Elles sont interdites sur le domaine public.

Les accotements sur voies et chemins ainsi que les jardins visibles de ces voies doivent être constamment en bon état de propreté, entretenus.

Les panneaux et les enseignes publicitaires ne sont admis que sur la parcelle ou les locaux recevant l'activité à usage commercial, et à condition d'avoir un rapport avec le type de commerce considéré.

11.7 - ANTENNES ET PARABOLES

Pour ne pas porter atteinte au milieu environnant, sauf impossibilité technique justifiée, elles doivent être placées de façon à ne pas être visibles de la voie publique et recevoir une teinte identique à celle de leur support. Il est rappelé que la pose de paraboles dont la dimension est supérieure à 4 m et/ou lorsqu'elles comportent un réflecteur excédant 1 m est soumise à autorisation.

11.8 - PATRIMOINE BATI REMARQUABLE

Les prescriptions relatives aux éléments paysagers bâtis repérés au plan de zonage pour être protégés sont décrites en annexe du règlement « Patrimoine bâti remarquable ».

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

12.1 - PRINCIPES GENERAUX

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

12.2 - NORMES DE STATIONNEMENT

■ Véhicules motorisés

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur sera soumis aux dispositions prévues par le Code de l'Urbanisme.

Le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins de l'immeuble à construire.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux doit être assuré sur l'unité foncière ; en dehors des voies publiques.

Les places auront les dimensions minimales suivantes : 5 m x 2,50 m.

Il est exigé la plantation d'un arbre toutes les 5 places de stationnement.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux locaux à ordures ménagères seront prévues sur l'unité foncière.

Le décompte du nombre de places de stationnement exigées en cas de construction, s'effectue suivant les règles ci-après :

- Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics) : une surface affectée au stationnement, au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble.

- Pour les établissements industriels : une surface affectée au stationnement, au moins égale à 30 % de la surface de plancher de l'immeuble sans toutefois être inférieure à 25 m² pour 2 emplois.

A ces ouvrages à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

En cas de changement de destination ou de modification de bâtiments existants, pour les établissements recevant ou générant des livraisons, des emplacements doivent être réservés sur le terrain (aire de déchargements) pour assurer le stationnement et toutes les opérations de chargement, de déchargement, de manutention et de transit. Ceci afin de ne pas gêner les autres usagers de la voirie.

■ Vélos

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

L'espace de stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, comporter un système de fermeture sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'espace de stationnement doit posséder une superficie équivalente à :

- 1,5 % de la surface de plancher dans le cas de constructions destinées aux bureaux.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES

13.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 50m² d'espace non construit ;

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100m² de terrain.

Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par une clôture ou des haies vives à feuillage persistant suffisamment denses pour former un écran.

Les espaces restés libres après implantation ou démolition des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétal.

La plantation arborée est obligatoire pour les parcelles en limite avec l'espace agricole ou naturel.

Il est exigé le maintien d'au **minimum 20% de la parcelle en surface en pleine terre**.

13.2 - PATRIMOINE NATUREL REMARQUABLE

Les prescriptions relatives aux éléments paysagers naturels repérés au plan de zonage pour être protégés sont décrites en annexe du règlement « Patrimoine naturel remarquable ».

13.3 - RECOMMANDATIONS VEGETALES

Les plantations doivent être constituées de végétaux d'essences autochtones.

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

Les antennes paraboliques et les panneaux solaires sont autorisés uniquement s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Capteurs solaires

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

Éoliennes

Elles sont interdites.

ARTICLE UE 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lors de constructions nouvelles, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être enterrées.

TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE UNIQUE - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2.

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

RAPPEL

En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 16 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

Sont admises sous réserve de respecter cumulativement :

- Les mesures relatives aux protections, risques et nuisances ;
 - Une bonne intégration paysagère ;
 - Les dispositions fixées à l'annexe «conditions particulières relatives au patrimoine naturel, bâti et paysage identifié» du présent règlement ;
 - L'activité agricole ;
 - Un retrait de 5 m de part et d'autre des cours d'eau et 2 m de part et d'autre des fossés ;
 - Dans la bande de 250 m affectée par le bruit, identifiée au plan de zonage, les prescriptions présentes en annexe du PLU ;
 - L'interdiction de toutes constructions dans la lisière de 50 m autour des massifs boisés de plus de 100 ha, identifiée au règlement graphique.
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'exploitation agricole ;
 - Dans le cadre d'une amélioration du confort de l'habitat existant, agricole ou non, l'extension des constructions à condition que la surface plancher totale, après extension, n'excède pas 200 m² et 30 % de la surface initiale ; cette extension sera limitée à une fois ;
 - Dans le cas de cessation d'activités, sont admis les changements de destination des constructions à usage agricole identifiées au règlement graphique, en constructions à usage d'habitation, dans le volume existant des bâtiments traditionnels, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - Pour les constructions agricoles identifiées au règlement graphique, sont admis les changements de destination à usage d'artisanat, dans le volume existant, ainsi que les extensions n'excédant pas 300 m² et limitées à une fois, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - Le long des voies classées en axe bruyant, une bande de 200 mètres maximum de part et d'autre des emprises, définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire ;
 - Dans le cadre de constructions existantes à usage d'habitation non liées à une exploitation agricole, sont admises :
 - les piscines sous réserve d'une bonne intégration paysagère, sans tenir compte de l'emprise bâtie.
 - la construction de bâtiments annexes tels que abris à animaux, garages, abris de jardin, ... à condition d'être situés à proximité des constructions à usage d'habitation existantes et qu'elle soit en harmonie avec les constructions existantes, limitée à une par habitation, limitée à 50m² et de 3,5 m de hauteur maximale ;
 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation ou à l'entretien de la forêt et des bois ;

- Les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre à condition d'être nécessaires à l'activité agricole, qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement et qu'ils soient masqués et non visibles depuis l'espace public ;
- Les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction autorisés, liés à la voirie ou réseaux divers, à la restauration de zones humides, à la valorisation des milieux naturels ou aux aménagements paysagers ;
- Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructures et ouvrages techniques à condition d'être nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures.

ARTICLE A 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction autorisée à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.1 - VOIRIE

Est interdite toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles auront une largeur minimale de 8,5 m pour les voies à double sens, 6,5 m pour les voies à sens unique.

Les abords des voies doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages ou autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

Les voies doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

3.2 - ACCES

Pour être constructible, le terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée directement ou par un passage aménagé sur fond voisin si une servitude de passage existe.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute opération doit avoir un nombre minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Pour les accès à des constructions d'habitation :

- Les accès desservant un ou deux logements auront une largeur égale à 4 m.
- Lorsque ces accès desserviront plus de deux logements, ils auront une largeur minimale de 5,5 m.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Toute installation doit être réalisée conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune.

4.1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

A défaut de branchement, hormis pour l'alimentation humaine, l'adduction doit être réalisée par captage, forage puits particuliers, ou par un dispositif équivalent.

4.2 - EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau d'assainissement public, un dispositif d'assainissement individuel est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et que la construction puisse être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

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

4.3 - EAUX PLUVIALES

L'infiltration et/ou la réutilisation des eaux de pluie et de ruissellement doit être privilégié sur la parcelle. Il est rappelé qu'il est interdit de déverser les eaux pluviales dans le réseau collecteur d'assainissement, s'il existe.

En cas d'impossibilité technique et en fonction d'un réseau collecteur d'eaux pluviales à proximité de la parcelle ou de la zone, l'évacuation des eaux pluviales pourra être envisagée vers ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

4.4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Les réseaux d'électricité, de téléphone, d'éclairage public, de télédistribution et de télécommunication doivent être enterrés.

ARTICLE A 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être édifiées à au moins :

- 100 mètres de l'axe de la route nationale 12,
- 8 mètres de l'alignement des autres voies.

6.2 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article 6.1 peuvent ne pas être imposées :

- Aux modifications, extensions, surélévations de bâtiments existants qui peuvent s'implanter dans le prolongement de bâtiments existants n'ayant pas les mêmes règles d'implantation seulement si le retrait avant travaux n'est pas diminué.
- Aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures qui peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimal de 1 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.
- Aux constructions annexes si la continuité du bâti à l'alignement est assurée par des constructions, des clôtures ou par les deux.

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

7.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'implantation des constructions doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Les constructions d'habitation liées à l'activité agricole doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 m.

7.2 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article 7.1 peuvent ne pas être imposées :

- Aux modifications, extensions, surélévations de bâtiments existants qui peuvent s'implanter dans le prolongement de bâtiments existants n'ayant pas les mêmes règles d'implantation seulement si le retrait avant travaux n'est pas diminué.
- Aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures.

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

8.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions situées sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contiguës, être distantes les unes des autres de 5 m au minimum.

Toute partie de bâtiment faisant face à une baie doit en être éloignée d'au moins 8 m.

8.2 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article 8.1 peuvent ne pas être imposées :

- Aux modifications, extensions, surélévations de bâtiments existants qui peuvent s'implanter dans le prolongement de bâtiments existants n'ayant pas les mêmes règles d'implantation seulement si la distance entre les constructions avant travaux n'est pas diminuée, si les travaux n'ont pas pour effet de réduire l'éclaircissement et l'ensoleillement des constructions et si les baies créées sont situées à distance réglementaire.
- Aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures qui peuvent

s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimal de 1 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

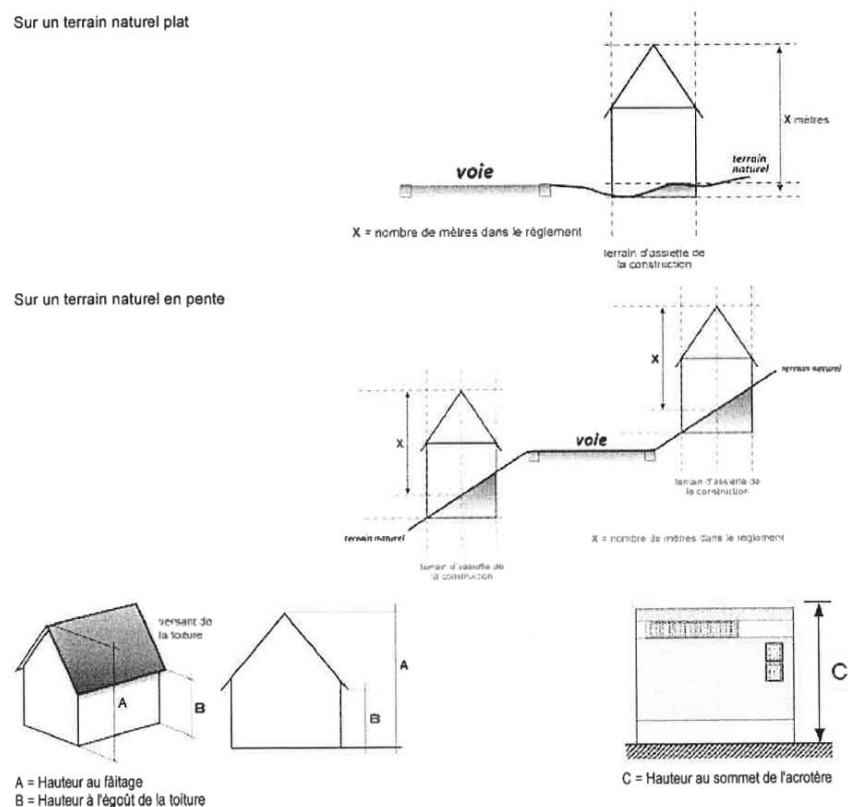
Non réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions se mesure sur tout point du bâtiment depuis le terrain naturel avant travaux.

Elle est calculée par différence entre le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction et le point le plus haut du plan de toiture (faîtage ou sommet de l'acrotère) :



10.2 - DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 8 m à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
- 10 m au faîtage.

10.3 - CAS PARTICULIERS

Au-dessus de la hauteur maximale, seules les souches de cheminées sont autorisées.

Le dépassement est autorisé pour des raisons architecturales, techniques ou fonctionnelles justifiées (silo, serres, manèges hippiques, etc.), sans dépasser 12 m de haut.

Pour les extensions de constructions existantes, la même hauteur que la construction existante est autorisée.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 - INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 - FAÇADES

Matériaux

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement de la construction.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, l'emploi d'imitations de matériaux, ainsi que l'emploi en façade de matériaux d'aspect bardages métalliques bruts et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Couleurs

Les couleurs vives ou criardes, y compris sur les menuiseries extérieures sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés.

11.3 - TOITURES

La pente de toit des bâtiments agricoles variera entre 0 et 30°.

Une pente de toit inférieure à la pente minimale autorisée ou une toiture mono-pente pourra être autorisée pour les constructions agricoles, annexes, garages, vérandas et toitures terrasses végétalisées.

Les couvertures auront une teinte en harmonie avec celle des constructions voisines.

Pour les constructions à usage d'habitation

A l'exception des bâtiments publics et aux constructions à destination d'habitation liées et nécessaires à ces services publics, les toitures doivent s'harmoniser, dans leur forme, matériaux et couleurs avec les toitures des constructions environnantes.

Les toitures locales traditionnelles sont de forme régulière et très simple, non débordante sur les pignons ; leur hauteur représente en général la moitié de la hauteur totale hors tout de la construction.

La pente des toitures des habitations neuves doit varier entre 40° et 50° (2 pans).

Le toit à deux pentes est exigé, exception faite dans les lucarnes de toit et dans le cas des toitures-terrasses végétalisées.

Le matériau de couverture sera, de préférence, la tuile plate en terre cuite petit moule 60 à 80 par m². Les tuiles devront privilégier des teintes naturelles dites nuancées ou panachées, en mélange de cuisson et si possible mêlées à des tuiles anciennes en réutilisation.

Les teintes rouge vif et marron sont proscrites. Sur les toitures existantes de pente trop faible pour recevoir une tuile petit moule, il sera admis la tuile mécanique 22 au m² (ou d'aspect similaire).

Sont interdites :

- les couvertures en tuiles mécaniques grand moule
- les toitures en chaume,
- les toitures en ardoises sauf pour les annexes et garages dont la pente est inférieure à 40°,
- les toitures en panneaux ondulés de matières diverses, en carton bitumé ou similaire.

Les percements en toiture doivent être constitués soit de lucarnes de type traditionnel tels que à la capucine, en bâtière, soit de lucarnes sous rampants, soit de châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture. Les châssis de toit et lucarnes devront être implantés dans l'axe des baies de la façade ou des trumeaux sauf impossibilité notoire.

L'encombrement des lucarnes et des châssis de toit ne peut excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. Leur plus grand côté doit être dans le sens de la pente du toit.

11.4 - CLOTURES

Les clôtures, notamment sur rue, doivent être traitées avec autant de soin que les façades des constructions. Les matériaux les composant doivent s'harmoniser avec ceux de la construction et assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes.

Hauteur

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 m en limite séparative et sur rue.

Dans le cas de clôture entourant un secteur d'ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement), les hauteurs maximales peuvent atteindre 2,5 m.

La hauteur maximale des portails ne doit pas dépasser celle des clôtures.

En cas de reconstruction d'un mur de clôture existant qui ne respecte pas les hauteurs indiquées ci-avant, la reconstruction à l'identique est autorisée.

En cas de construction d'un muret en continuité d'un muret existant, la hauteur des deux doit être identique.

Aspect

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec les constructions existantes et les clôtures environnantes.

Elles doivent être constituées en limite séparative, au choix :

- D'un mur plein réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite ;
- D'un muret, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite, pouvant être surmonté d'un grillage, d'un barreaudage vertical métallique, de lisses ou de panneaux de bois peints ;
- D'une haie végétale doublée ou non de grillage.

Sont interdits :

- Les clôtures à palplanches lorsqu'elles sont en limite séparative avec le domaine public ;
- Les clôtures construites de panneaux publicitaires ;
- Les murs en briques creuses plâtrières, de parpaings, de béton brut non enduits ;
- Les clôtures en châtaignier, roseaux, branches ou brande lorsqu'elles sont en limite séparative avec le domaine public ;
- Les haies artificielles ;

- Les clôtures en plaques de béton préfabriquées brutes ;
- Les porches d'entrée surplombant les portails.

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent.

11.5 - ANNEXES ET EXTENSIONS

Les constructions annexes doivent s'harmoniser par leur aspect, leurs matériaux de construction et leurs couleurs (murs, toitures, percements) avec le bâtiment principal. Le nombre de pans, le degré des pentes et le type de matériaux de toitures pourront être différents de ceux de la construction principale.

Les extensions doivent être construites selon les mêmes dispositions que celles applicables aux constructions nouvelles.

11.6 - DIVERS

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et du voisinage immédiat.

Le stockage des containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doit être réalisé en des lieux non visibles de la voie publique et du voisinage immédiat.

Les postes de transformation électrique ou de détente à gaz doivent, dans la mesure du possible, être positionnés en limite de domaine public intégrés à la construction ou à la clôture.

Les boîtes aux lettres doivent être intégrées à la construction ou à la clôture. Elles sont interdites sur le domaine public.

Les accotements sur voies et chemins ainsi que les jardins visibles de ces voies doivent être constamment en bon état de propreté, entretenus.

Les panneaux et les enseignes publicitaires ne sont admis que sur la parcelle ou les locaux recevant l'activité à usage commercial, et à condition d'avoir un rapport avec le type de commerce considéré.

11.7 - ANTENNES ET PARABOLES

Pour ne pas porter atteinte au milieu environnant, sauf impossibilité technique justifiée, elles doivent être placées de façon à ne pas être visibles de la voie publique et recevoir une teinte identique à celle de leur support. Il est rappelé que la pose de paraboles dont la dimension est supérieure à 4 m et/ou lorsqu'elles comportent un réflecteur excédant 1 m est soumise à autorisation.

11.8 - PATRIMOINE BATI REMARQUABLE

Les prescriptions relatives aux éléments paysagers bâtis repérés au plan de zonage pour être protégés sont décrites en annexe du règlement « Patrimoine bâti remarquable ».

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

12.1 - PRINCIPES GENERAUX

Au regard des dispositions prévues par l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

12.2 - NORMES DE STATIONNEMENT

■ Véhicules motorisés

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur sera soumis aux dispositions prévues par le Code de l'Urbanisme.

Les places à prévoir seront obligatoirement situées sur l'unité foncière en dehors des voies publiques, les places auront les dimensions minimales suivantes : 5 m x 2,50 m.

Le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins de l'immeuble à construire.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues, aux voitures d'enfants et aux locaux à ordures ménagères doivent être également prévues sur l'unité foncière.

Le décompte du nombre de places de stationnement exigées en cas de construction, s'effectue suivant les règles ci-après :

- Pour les constructions à usage d'habitations : un minimum de 2 places de stationnement par logement et à partir de 100 m² de surface de plancher, 1 place supplémentaire.
- Pour les constructions à usage agricole : Le nombre de place exigé devra correspondre aux besoins générés par l'activité.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Sauf impossibilité technique justifiée, il est exigé pour les réhabilitations créant de nouveaux logements et les changements de destination à vocation d'habitation : un minimum de 2 places de stationnement par logement et à partir de 100 m² de surface de plancher, 1 place supplémentaire.

En cas de changement de destination ou de modification de bâtiments existants, pour les établissements recevant ou générant des livraisons, des emplacements doivent être réservés sur le terrain (aire de déchargements) pour assurer le stationnement et toutes les opérations de chargement, de déchargement, de manutention et de transit. Ceci afin de ne pas gêner les autres usagers de la voirie.

Les manœuvres et le stationnement de camions, de véhicules utilitaires, agricoles et de divers véhicules assurant des livraisons ou le transport d'animaux doivent s'effectuer en dehors des voies publiques afin de ne pas gêner les autres usagers de la voirie. Ainsi, pour les établissements recevant ou générant des livraisons, des emplacements doivent être réservés sur le terrain (aire de déchargement) pour assurer le stationnement et toutes les opérations de chargement, de déchargement, de manutention et de transit

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES

PATRIMOINE NATUREL REMARQUABLE

Les prescriptions relatives aux éléments paysagers naturels repérés au plan de zonage pour être protégés sont décrites en annexe du règlement « Patrimoine naturel remarquable ».

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

Les antennes paraboliques et les panneaux solaires sont autorisés uniquement s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Capteurs solaires

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

Éoliennes

Elles sont interdites.

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Lors de constructions nouvelles, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être enterrées.

TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE UNIQUE - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 - DISPOSITIONS EN SECTEUR NA :

Sont admis sous réserve de respecter cumulativement :

- Les mesures relatives aux protections, risques et nuisances ;
 - Une bonne intégration paysagère ;
 - Les dispositions fixées à l'annexe «conditions particulières relatives au patrimoine naturel, bâti et paysage identifié» du présent règlement ;
 - Le caractère naturel et paysager des lieux ;
 - un retrait de 5 m de part et d'autre des cours d'eau et 2 m de part et d'autre des fossés ;
 - Dans la bande de 250 m affectée par le bruit, identifiée au plan de zonage, les prescriptions présentes en annexe du PLU ;
 - L'interdiction de toutes constructions dans la lisière de 50 m autour des massifs boisés de plus de 100 ha, identifiée au règlement graphique.
- Les constructions, réhabilitations, extensions, surélévations, aménagements et installations destinées à l'exploitation ou à l'entretien de la forêt et des bois et le changement de destination de constructions existantes vers cette destination ;
 - Les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction autorisés, liés à la voirie ou réseaux divers, à la restauration de zones humides, à la valorisation des milieux naturels ou aux aménagements paysagers ;
 - Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructures et ouvrages techniques à condition d'être nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures ;
 - Dans le cadre d'une amélioration du confort de l'habitat existant, l'extension des constructions à condition que la surface plancher n'excède pas 30 % de la surface initiale, inférieure à 50 m² et soit limitée à une fois ;
 - Dans le cadre d'une habitation existante, la création de piscine et d'annexes à condition que l'emprise au sol ne dépasse pas 40 m², que la hauteur soit inférieure à 3,5 m et soit limitée à une fois ;
 - Les constructions et le réaménagement de bâtiments d'intérêt général à condition que :
 - De par son existence et son fonctionnement, l'établissement ne soit pas susceptible de compromettre la vocation naturelle de la zone ;
 - L'établissement ne porte atteinte ni à la salubrité, ni à la sécurité et ne constitue pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage ;
 - Les transformations apportées aux constructions ne soient pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
 - Les transformations permettent une adaptation mais en aucun cas aboutissent à une démolition et une reconstruction.

2.2 - DISPOSITIONS EN SECTEUR NC :

Le secteur Nc est couvert par un Espace Boisé Classé. Il est toutefois exploitable par dérogation préfectorale.

Sont admis sous réserve de respecter cumulativement :

- Les mesures relatives aux protections, risques et nuisances ;
 - Une bonne intégration paysagère ;
 - Les dispositions fixées à l'annexe «conditions particulières relatives au patrimoine naturel, bâti et paysage identifié» du présent règlement ;
 - Le caractère naturel et paysager des lieux ;
 - Un retrait de 5 m de part et d'autre des cours d'eau et 2 m de part et d'autre des fossés ;
 - Dans la bande de 250 m affectée par le bruit, identifiée au plan de zonage, les prescriptions présentes en annexe du PLU.
- Les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction autorisés, liés à la voirie ou réseaux divers, à la restauration de zones humides, à la valorisation des milieux naturels ou aux aménagements paysagers ;
 - Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructures et ouvrages techniques à condition d'être nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures ;
 - L'exploitation des carrières, comprenant tous les ouvrages, dépôts, constructions et installations directement liées et nécessaires à leur gestion (soumises ou non à autorisation ou à déclaration), sous réserve de conditions particulières d'exploitation et de remise en état du site à fixer dans le cadre des textes réglementaires en vigueur ;
 - Les logements de fonction à condition qu'ils soient nécessaires au gardiennage du site, à condition que la surface de plancher totale n'excède pas 50 m² ;
 - Les constructions à usage de bureaux à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation ;
 - Le stockage de déchets inertes dans le cadre de la remise en état des excavations de carrières conformément aux textes réglementaires en vigueur ;
 - La réhabilitation et le réaménagement de ces sites en fin d'exploitation (remise en culture, forêt, zone naturelle, aménagements paysagers ou aménagements pour des loisirs à dominante plein air) sont obligatoires.

2.3 - DISPOSITIONS EN SECTEUR NF :

Sont admis sous réserve de respecter cumulativement :

- Les mesures relatives aux protections, risques et nuisances ;
 - Une bonne intégration paysagère ;
 - Les dispositions fixées à l'annexe «conditions particulières relatives au patrimoine naturel, bâti et paysage identifié» du présent règlement ;
 - Le caractère naturel et paysager des lieux ;
 - Dans la bande de 250 m affectée par le bruit, identifiée au plan de zonage, les prescriptions présentes en annexe du PLU ;
 - L'interdiction de toutes constructions dans la lisière de 50 m autour des massifs boisés de plus de 100 ha, identifiée au règlement graphique.
- La réhabilitation des constructions existantes dès lors qu'elles sont nécessaires au bon fonctionnement des exploitations forestières.

ARTICLE N 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction autorisée à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.1 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles auront une largeur minimale de 8,5 m pour les voies à double sens, 6,5 m pour les voies à sens unique.

Les abords des voies doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages ou autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

Les voies doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

3.2 - ACCES

Pour être constructible, le terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée directement ou par un passage aménagé sur fond voisin si une servitude de passage existe.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute opération doit avoir un nombre minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Pour les accès à des constructions d'habitation :

- Les accès desservant un ou deux logements auront une largeur égale à 4 m.
- Lorsque ces accès desserviront plus de deux logements, ils auront une largeur minimale de 5,5 m.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Toute installation doit être réalisée conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune.

4.1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

A défaut de branchement, hormis pour l'alimentation humaine, l'adduction doit être réalisée par captage, forage puits particuliers, ou par un dispositif équivalent.

4.2 - EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, un assainissement individuel peut être autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

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

4.3 - EAUX PLUVIALES

L'infiltration et/ou la réutilisation des eaux de pluie et de ruissellement doit être privilégiée sur la parcelle. Il est rappelé qu'il est interdit de déverser les eaux pluviales dans le réseau collecteur d'assainissement, s'il existe.

En cas d'impossibilité technique et en fonction d'un réseau collecteur d'eaux pluviales à proximité de la parcelle ou de la zone, l'évacuation des eaux pluviales pourra être envisagée vers ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

4.4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Les réseaux d'électricité, de téléphone, d'éclairage public, de télédistribution et de télécommunication doivent être enterrés.

ARTICLE N 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être édifiées :

- à au moins 8 mètres de l'alignement des voies publiques, privées, existantes ou à créer,
- à 20 mètres de l'axe de la route nationale 12.

6.2 - CAS PARTICULIERS AUX SECTEURS NA ET NC

Les dispositions de l'article 6.1 peuvent ne pas être imposées :

- Aux modifications, extensions, surélévations de bâtiments existants qui peuvent s'implanter dans le prolongement de bâtiments existants n'ayant pas les mêmes règles d'implantation seulement si le retrait avant travaux n'est pas diminué.
- Aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures qui peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimal de 1 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.
- Aux constructions annexes si la continuité du bâti à l'alignement est assurée par des constructions, des clôtures ou par les deux.

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

7.1 - DISPOSITIONS GENERALES

L'implantation des constructions doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimal de 4 m.

7.2 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article 7.1 peuvent ne pas être imposées :

- Aux modifications, extensions, surélévations de bâtiments existants qui peuvent s'implanter dans le prolongement de bâtiments existants n'ayant pas les mêmes règles d'implantation seulement si le retrait avant travaux n'est pas diminué.
- Aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures.

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

8.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions situées sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contiguës, être distantes les unes des autres de 5m au minimum.

Toute partie de bâtiment faisant face à une baie doit en être éloignée d'au moins 8 mètres.

8.2 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article 8.1 peuvent ne pas être imposées :

- Aux modifications, extensions, surélévations de bâtiments existants qui peuvent s'implanter dans le prolongement de bâtiments existants n'ayant pas les mêmes règles d'implantation seulement si la distance entre les constructions avant travaux n'est pas diminuée, si les travaux n'ont pas pour effet de réduire l'éclaircissement et l'ensoleillement des constructions et si les baies créées sont situées à distance réglementaire.
- Aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures qui peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimal de 1 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

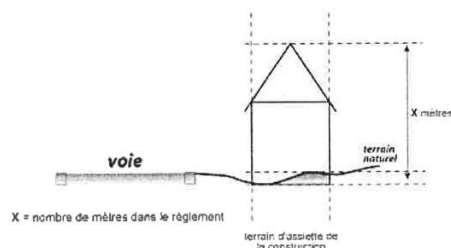
ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

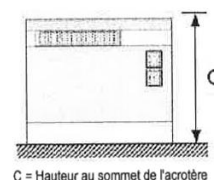
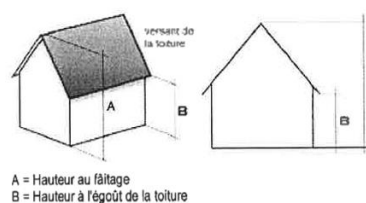
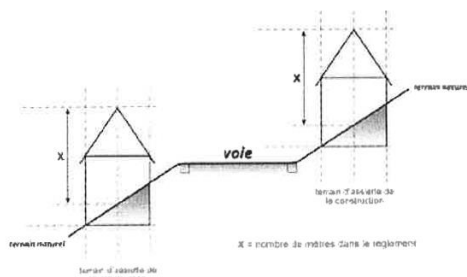
La hauteur totale des constructions se mesure sur tout point du bâtiment depuis le terrain naturel avant travaux.

Elle est calculée par différence entre le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction et le point le plus haut du plan de toiture (faîtage ou sommet de l'acrotère) :

Sur un terrain naturel plat



Sur un terrain naturel en pente



10. 2 - DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 8 m à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
- 10 m au faîtage.

10. 3 - CAS PARTICULIERS

Au-dessus de la hauteur maximale, seules les souches de cheminées sont autorisées.

Pour les extensions, la hauteur ne pourra excéder celle de la construction existante.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 - INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 - FAÇADES

Matériaux

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement de la construction.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, l'emploi d'imitations de matériaux, ainsi que l'emploi en façade de matériaux d'aspect bardages métalliques bruts et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Couleurs

Les couleurs vives ou criardes, y compris sur les menuiseries extérieures sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés.

11.3 - TOITURES

La pente de toit des bâtiments agricoles variera entre 0 et 30°.

Une pente de toit inférieure à la pente minimale autorisée ou une toiture mono-pente pourra être autorisée pour les constructions agricoles, annexes, garages, vérandas et toitures terrasses végétalisées.

Les couvertures auront une teinte en harmonie avec celle des constructions voisines.

Pour les constructions à usage d'habitation

A l'exception des bâtiments publics et aux constructions à destination d'habitation liées et nécessaires à ces services publics, les toitures doivent s'harmoniser, dans leur forme, matériaux et couleurs avec les toitures des constructions environnantes.

Les toitures locales traditionnelles sont de forme régulière et très simple, non débordante sur les pignons ; leur hauteur représente en général la moitié de la hauteur totale hors tout de la construction.

La pente des toitures des habitations neuves doit varier entre 40° et 50° (2 pans).

Le toit à deux pentes est exigé, exception faite dans les lucarnes de toit et dans le cas des toitures-terrasses végétalisées.

Le matériau de couverture sera, de préférence, la tuile plate en terre cuite petit moule 60 à 80 par m². Les tuiles devront privilégier des teintes naturelles dites nuancées ou panachées, en mélange de cuisson et si possible mêlées à des tuiles anciennes en réutilisation.

Les teintes rouge vif et marron sont proscrites. Sur les toitures existantes de pente trop faible pour recevoir une tuile petit moule, il sera admis la tuile mécanique 22 au m² (ou d'aspect similaire).

Sont interdites :

- les couvertures en tuiles mécaniques grand moule
- les toitures en chaume,
- les toitures en ardoises sauf pour les annexes et garages dont la pente est inférieure à 40°,
- les toitures en panneaux ondulés de matières diverses, en carton bitumé ou similaire.

Les percements en toiture doivent être constitués soit de lucarnes de type traditionnel tels que à la capucine, en bâtière, soit de lucarnes sous rampants, soit de châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture. Les châssis de toit et lucarnes devront être implantés dans l'axe des baies de la façade ou des trumeaux sauf impossibilité notoire.

L'encombrement des lucarnes et des châssis de toit ne peut excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. Leur plus grand côté doit être dans le sens de la pente du toit.

11.4 - CLOTURES

Les clôtures, notamment sur rue, doivent être traitées avec autant de soin que les façades des constructions. Les matériaux les composant doivent s'harmoniser avec ceux de la construction et assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes.

Hauteur

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 m en limite séparative et sur rue.

Dans le cas de clôture entourant un secteur d'ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement), les hauteurs maximales peuvent atteindre 2,5 m.

La hauteur maximale des portails ne doit pas dépasser celle des clôtures.

En cas de reconstruction d'un mur de clôture existant qui ne respecte pas les hauteurs indiquées ci-avant, la reconstruction à l'identique est autorisée.

En cas de construction d'un muret en continuité d'un muret existant, la hauteur des deux doit être identique.

Aspect

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec les constructions existantes et les clôtures environnantes.

Elles doivent être constituées en limite séparative, au choix :

- D'un mur plein réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite ;
- D'un muret, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite, pouvant être surmonté d'un grillage, d'un barreaudage vertical métallique, de lisses ou de panneaux de bois peints ;
- D'une haie végétale doublée ou non de grillage.

Sont interdits :

- Les clôtures à palplanches lorsqu'elles sont en limite séparative avec le domaine public ;
- Les clôtures construites de panneaux publicitaires ;
- Les murs en briques creuses plâtrières, de parpaings, de béton brut non enduits ;
- Les clôtures en châtaignier, roseaux, branches ou brande lorsqu'elles sont en limite séparative avec le domaine public ;
- Les haies artificielles ;
- Les clôtures en plaques de béton préfabriquées brutes ;
- Les porches d'entrée surplombant les portails.

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent.

11.5 - ANNEXES ET EXTENSIONS

Les constructions annexes doivent s'harmoniser par leur aspect, leurs matériaux de construction et leurs couleurs (murs, toitures, percements) avec le bâtiment principal. Le nombre de pans, le degré des pentes et le type de matériaux de toitures pourront être différents de ceux de la construction principale.

Les extensions doivent être construites selon les mêmes dispositions que celles applicables aux constructions nouvelles.

11.6 - DIVERS

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et du voisinage immédiat.

Le stockage des containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doit être réalisé en des lieux non visibles de la voie publique et du voisinage immédiat.

Les postes de transformation électrique ou de détente à gaz doivent, dans la mesure du possible, être positionnés en limite de domaine public intégrés à la construction ou à la clôture.

Les boîtes aux lettres doivent être intégrées à la construction ou à la clôture. Elles sont interdites sur le domaine public.

Les accotements sur voies et chemins ainsi que les jardins visibles de ces voies doivent être constamment en bon état de propreté, entretenus.

Les panneaux et les enseignes publicitaires ne sont admis que sur la parcelle ou les locaux recevant l'activité à usage commercial, et à condition d'avoir un rapport avec le type de commerce considéré.

11.7 - ANTENNES ET PARABOLES

Pour ne pas porter atteinte au milieu environnant, sauf impossibilité technique justifiée, elles doivent être placées de façon à ne pas être visibles de la voie publique et recevoir une teinte identique à celle de leur support. Il est rappelé que la pose de paraboles dont la dimension est supérieure à 4 m et/ou lorsqu'elles comportent un réflecteur excédant 1 m est soumise à autorisation.

11.8 - PATRIMOINE BATI REMARQUABLE

Les prescriptions relatives aux éléments paysagers bâtis repérés au plan de zonage pour être protégés sont décrites en annexe du règlement « Patrimoine bâti remarquable ».

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

12.1 - PRINCIPES GENERAUX

Au regard des dispositions prévues par l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

12.2 - NORMES DE STATIONNEMENT

■ Véhicules motorisés

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur sera soumis aux dispositions prévues par le Code de l'Urbanisme.

Les places à prévoir seront obligatoirement situées sur l'unité foncière en dehors des voies publiques, les places auront les dimensions minimales suivantes : 5 m x 2,50 m.

Le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins de l'immeuble à construire.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues, aux voitures d'enfants et aux locaux à ordures ménagères doivent être également prévues sur l'unité foncière.

Le décompte du nombre de places de stationnement exigées en cas de construction, s'effectue suivant les règles ci-après :

- Pour les constructions à usage d'habitations : un minimum de 2 places de stationnement par logement et à partir de 100 m² de surface de plancher, 1 place supplémentaire.

- Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics) : une surface affectée au stationnement, au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble.
- Pour les salles de spectacle et de réunions : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil : 1 place pour 5 personnes.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Sauf impossibilité technique justifiée, il est exigé pour les réhabilitations créant de nouveaux logements et les changements de destination à vocation d'habitation : un minimum de 2 places de stationnement par logement et à partir de 100 m² de surface de plancher, 1 place supplémentaire.

En cas de changement de destination ou de modification de bâtiments existants, pour les établissements recevant ou générant des livraisons, des emplacements doivent être réservés sur le terrain (aire de déchargements) pour assurer le stationnement et toutes les opérations de chargement, de déchargement, de manutention et de transit. Ceci afin de ne pas gêner les autres usagers de la voirie.

Les manœuvres et le stationnement de camions, de véhicules utilitaires, agricoles et de divers véhicules assurant des livraisons ou le transport d'animaux doivent s'effectuer en dehors des voies publiques afin de ne pas gêner les autres usagers de la voirie. Ainsi, pour les établissements recevant ou générant des livraisons, des emplacements doivent être réservés sur le terrain (aire de déchargement) pour assurer le stationnement et toutes les opérations de chargement, de déchargement, de manutention et de transit.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES

PATRIMOINE NATUREL REMARQUABLE

Les prescriptions relatives aux éléments paysagers naturels repérés au plan de zonage pour être protégés sont décrites en annexe du règlement « Patrimoine naturel remarquable ».

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

Les antennes paraboliques et les panneaux solaires sont autorisés uniquement s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Capteurs solaires

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

Éoliennes

Elles sont interdites.

ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS
ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS
ÉLECTRONIQUES

Lors de constructions nouvelles, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être enterrées.

DÉFINITIONS DES TERMES URBANISTIQUES

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations qui peuvent être réglementées aux articles 1 et 2 du règlement du PLU (utilisations et occupations du sol interdites et soumises à conditions) : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, services publics ou d'intérêt collectif. La liste des activités relatives aux destinations ci-dessous est indicative et non exhaustive.

DESTINATIONS	LISTE NON EXHAUSTIVE DES ACTIVITÉS CONCERNÉES
HABITATION	Cette destination comprend tous les logements qui constituent leur lieu de résidence habituel, y compris les logements de fonction et les chambres de service. Cette destination comprend également les résidences services, les résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs immigrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants. Elle inclut les gîtes, les chambres d'hôtes et les logements mis à disposition occasionnellement en cas d'absence de durée limitée de leurs occupants en titre. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier.
HÉBERGEMENT HÔTELIER	Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés, ou ayant vocation à l'être, de type hôtels et résidences de tourisme, définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. Un immeuble relève de la destination « hébergement hôtelier » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement. L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et par l'existence de lieux communs de services tels que restaurant, blanchisserie, accueil. Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme.
BUREAUX	Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, professions libérales ainsi que tous locaux ne relevant pas des autres destinations citées dans la présente rubrique. Pour exemple et de façon non exhaustive : ✓ Bureaux et activités tertiaires ; ✓ Médical et paramédical : laboratoire d'analyse, professions libérales médicales ; ✓ Sièges sociaux ; ✓ Autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert comptable, écrivain public, éditeur, etc. ✓ Bureau d'études : informatique, etc. ✓ Agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école, etc. ✓ Prestations de services aux entreprises : nettoyage ; ✓ Établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ; ✓ Locaux associatifs, de gestion d'activités sportives et culturelles. C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue la destination « bureau » de la destination « commerce ».
COMMERCES	Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception

DESTINATIONS	LISTE NON EXHAUSTIVE DES ACTIVITÉS CONCERNÉES
	des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après). L'accueil physique du public doit constituer une fonction prédominante. Pour exemple et de façon non exhaustive : Commerce alimentaire : ✓ Alimentation générale, produits diététiques ; ✓ Primeurs ; ✓ Caviste ; ✓ Cafés et restaurants ; Commerce non alimentaire : ✓ Équipement de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter ; ✓ Équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage ; ✓ Automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence, etc. ; ✓ Loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie ; ✓ Divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie.
ARTISANAT	Cette destination regroupe l'ensemble des activités de fabrication artisanale de produits, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille. Pour exemple et de façon non exhaustive : ✓ Toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, etc. ✓ Boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ; ✓ Boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ; ✓ Coiffure, soins esthétiques et soins corporels ; ✓ Cordonnerie ; ✓ Fleuristes ; ✓ Photographie ; ✓ Reprographie, imprimerie, photocopie ; ✓ Optique ; ✓ Serrurerie ; ✓ Pressing, retouches, repassage ; ✓ Toilettage.
INDUSTRIE	Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Cette activité nécessite la mise en œuvre d'équipements lourds et de procédés de façonnage industriel. L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.
EXPLOITATION AGRICOLE OU FORESTIÈRE	Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

DESTINATIONS	LISTE NON EXHAUSTIVE DES ACTIVITÉS CONCERNÉES
	Les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle, sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique.
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 et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux. Un entrepôt est un bâtiment logistique destiné au stockage des biens en vue de leur expédition ou de leur utilisation ultérieure. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale. Lorsqu'ils sont liés à une autre fonction (artisanat, commerce, industrie, etc.) et à condition de représenter moins des deux tiers de la superficie des locaux dévolus à cette autre fonction, ils en constituent un local accessoire et ne sont donc pas considérés comme entrepôts.
NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF	Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif. Les aires d'accueil des gens du voyage, les jardins familiaux, les chaufferies collectives, les halls d'exposition constituent des services publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition. Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes, pour exemple et de façon non exhaustive : ✓ Locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ; ✓ Constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...); ✓ Crèches et haltes garderies ; ✓ Établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique ou professionnel ; ✓ Établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ; ✓ Établissements judiciaires ; ✓ Établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ; ✓ Établissements d'action sociale ; ✓ Résidences sociales ; ✓ Résidences étudiantes avec services, ✓ 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 ; ✓ Établissements sportifs ; ✓ Lieux de culte ;

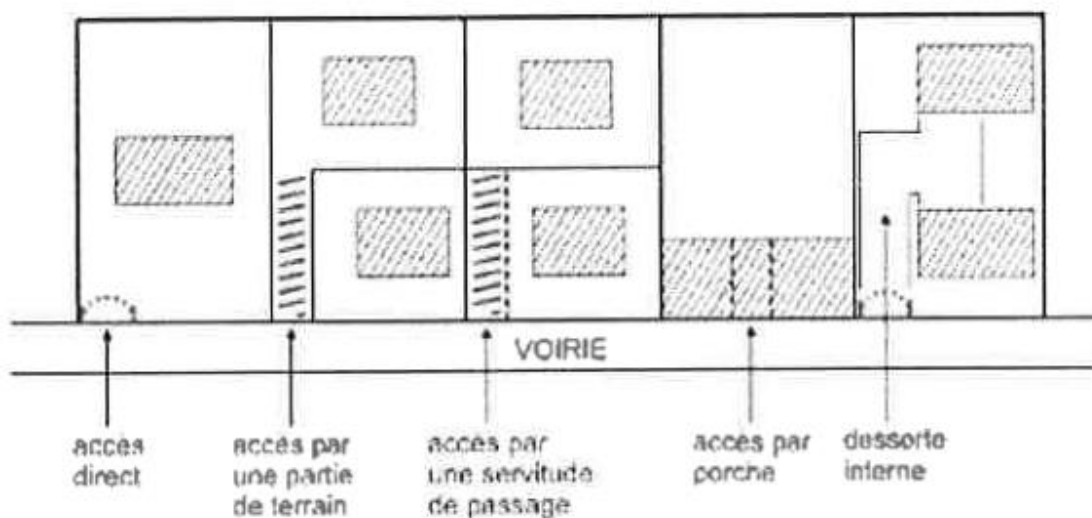
DESTINATIONS	LISTE NON EXHAUSTIVE DES ACTIVITÉS CONCERNÉES
	✓ Parcs d'exposition ; ✓ Bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ; ✓ Locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ; ✓ Les « points-relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ; ✓ Ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.

LEXIQUE

Les dispositions littérales du règlement priment sur les définitions du lexique.

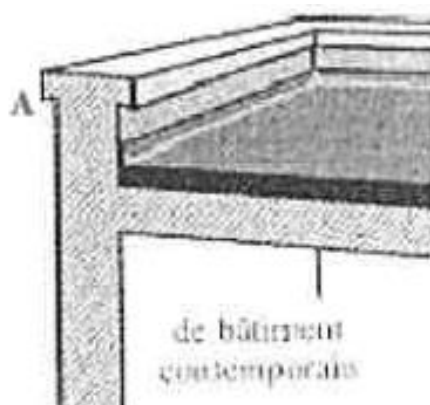
ACCÈS

L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain (portail), dit « accès direct », ou de la construction (porche), ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit « accès indirect », par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.



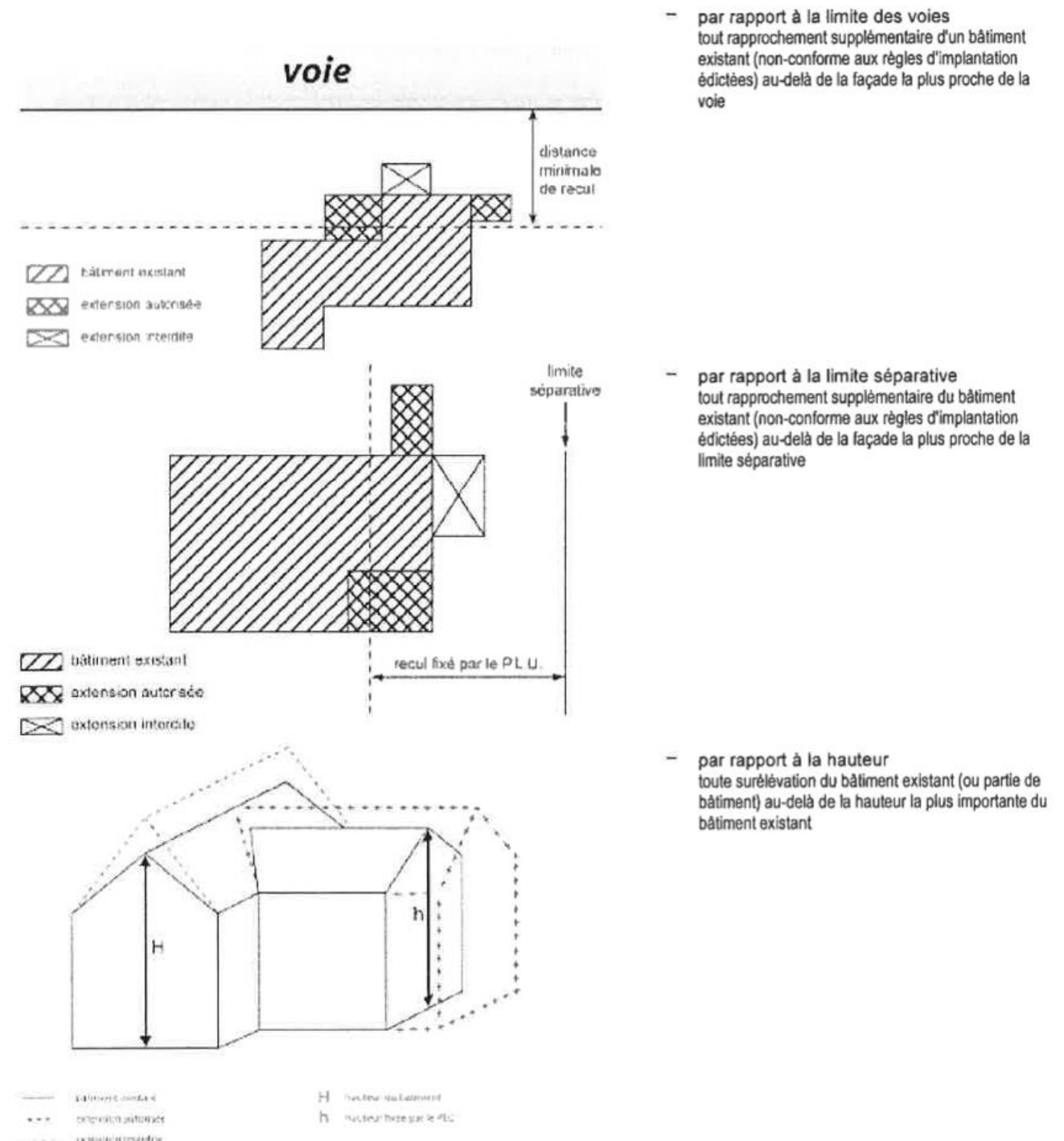
ACROTÈRE

Mur ou muret en maçonnerie au-dessus d'une toiture terrasse.



AGGRAVATION DE LA NON CONFORMITE

Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :



ALIGNEMENT

L'alignement est la limite séparative entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

Les dispositions de l'article 6 s'appliquent à

- toutes voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction.
- aux places à destination de stationnement et emprise publique de même fonction
- aux emplacements réservés pour élargissement de voies.

Toutefois, ne constituent pas une limite de voie, les servitudes de passage, les cheminements piétons et cyclistes, les chemins ruraux en terre et les espaces verts de rencontre, et toutes autres emprises publiques existantes, à créer ou à modifier qui ne constituent pas une voie.

ANNEXE

Une annexe est une construction isolée de la construction principale (accolée ou non).

En effet, une construction (garage, cellier, chaufferie, ...) accolée et ayant un accès au bâtiment principal n'est pas une annexe mais une extension.

Peut être considéré comme une annexe :

- un garage,
- un abri de jardin, cabanon,
- une dépendance,
- un local technique.
- ...

Une annexe ne peut avoir la même destination que la construction principale.

BAIE

Toute ouverture dans un mur ou une charpente qui par sa surface et sa position, a pour objet principal de faire pénétrer la lumière et de permettre la vue. Ne sont pas considérées comme des baies, les ouvertures de très faibles dimensions, jours de souffrance, vasistas... L'appui des baies est pris dans la partie inférieure de l'ouverture.

CAMPING

Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, contre paiement (ou même à titre gratuit), dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

CLÔTURE

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer des propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés).

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé, etc...

La clôture comprend les piliers et les portails.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

CONSTRUCTION

Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre).

CONSTRUCTION PRINCIPALE

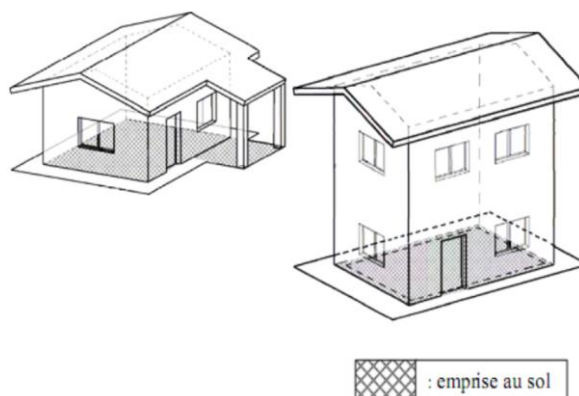
Il s'agit du bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions, ou, le bâtiment le plus important dans un ensemble de construction ayant la même fonction.

CONTIGU

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche ou angle de construction, etc... ne constituent pas des constructions contiguës.

EMPRISE AU SOL

C'est la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale hors œuvre de la ou des constructions au sol, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons. Les piscines, annexes et extensions réalisées à partir de la date d'entrée en vigueur du PLU sont incluses dans l'emprise au sol.



EMPRISES PUBLIQUES

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, voies ferrées, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics...

EXHAUSSEMENT

Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

FAÇADES

Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Elles comprennent la façade principale, la façade arrière et les façades latérales (le plus souvent appelées pignons).

HABITATION

Destination réglementée par le code de l'urbanisation comprenant tous les logements, notamment les logements liés et nécessaires au bon fonctionnement des entreprises agricoles, forestières, artisanales, industrielles ou commerciales. Relèvent également de l'habitation, les chambres d'hôtes, les locaux ou aménagements annexes à l'habitation tels que piscine, garage, abri de jardin...

IMPASSE

Voie n'offrant pas d'issue aux véhicules automobiles.

LIMITES SÉPARATIVES

Il s'agit des limites entre propriétés voisines (hors limites avec l'espace public, cf. alignement).

On distingue :

- les limites latérales qui donnent sur les voies ou emprises publiques ;
- les limites de fond de parcelle qui se situent généralement à l'opposé des limites de l'espace public.

LOGEMENT

Partie d'immeuble ou de maison où l'on habite.

OUVRAGES SPÉCIFIQUES D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zone, il n'est en général pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation de ces ouvrages qui sont par exemple :

-les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux existants ou futurs d'utilité publique (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco stations, abri pour arrêt de transports collectifs ...),

-des ouvrages exceptionnels tels que : clochers d'église, mats, pylônes, antennes, silos et éoliennes dans certaines conditions...

PERMÉABLE

Un revêtement perméable peut être pénétré et traversé par un fluide, en particulier par l'eau. Selon la vitesse de pénétration de ce fluide dans le revêtement, le degré de perméabilité évolue.

Aussi, à titre d'exemple dans le présent règlement, sont considérés comme des revêtements imperméables, les matériaux suivants : le béton coulé, l'asphalte, le goudron, les pavés en béton ou autres pavés.

À titre d'exemple, sont considérés comme des revêtements perméables : la gravier, les pavés alvéolaires, les espaces enherbés ou plantés, les surfaces en stabilité, le bois, ...

PLANCHER

Paroi horizontale constituant le sol d'un étage.

PLEINE TERRE

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 10 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales).

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

RECU L

Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

RÉHABILITATION

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas sur le gabarit, le volume ou la hauteur du bâtiment.

RETRAIT

Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative (latérale ou de fond de parcelle), il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

REZ-DE CHAUSSÉE

Étage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur.

SERVITUDES

En dehors des servitudes d'urbanisme qui se concrétisent sous forme de règles particulières, imposées unilatéralement par le PLU, dans un but de composition urbaine, il existe :

- d'une part les servitudes de droit privé entre propriétés,
- d'autre part, les servitudes d'utilité publique, qui sont des limitations administratives au droit de propriété créées au cas par cas pour la protection d'ouvrages publics (exemple : protection des conduites enterrées) le bon fonctionnement des services particuliers (exemple : abords de cimetière).

Le PLU les reprend dans un but d'information et de classification. Chaque type de servitude d'utilité publique dépend d'un régime administratif particulier, et chaque application est décidée au cas par cas.

SOL OU TERRAIN NATUREL

Il s'agit du sol existant avant travaux, remblai ou déblai.

SOUS-SOL

Étage de locaux souterrains ou enterrés situés au-dessous du rez-de-chaussée d'une construction.

TERRAIN OU UNITÉ FONCIÈRE

Réunion de propriétés contiguës appartenant au même propriétaire.

TERRAIN D'ASSIETTE

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales. Il est délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.*

TERRAIN NATUREL

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

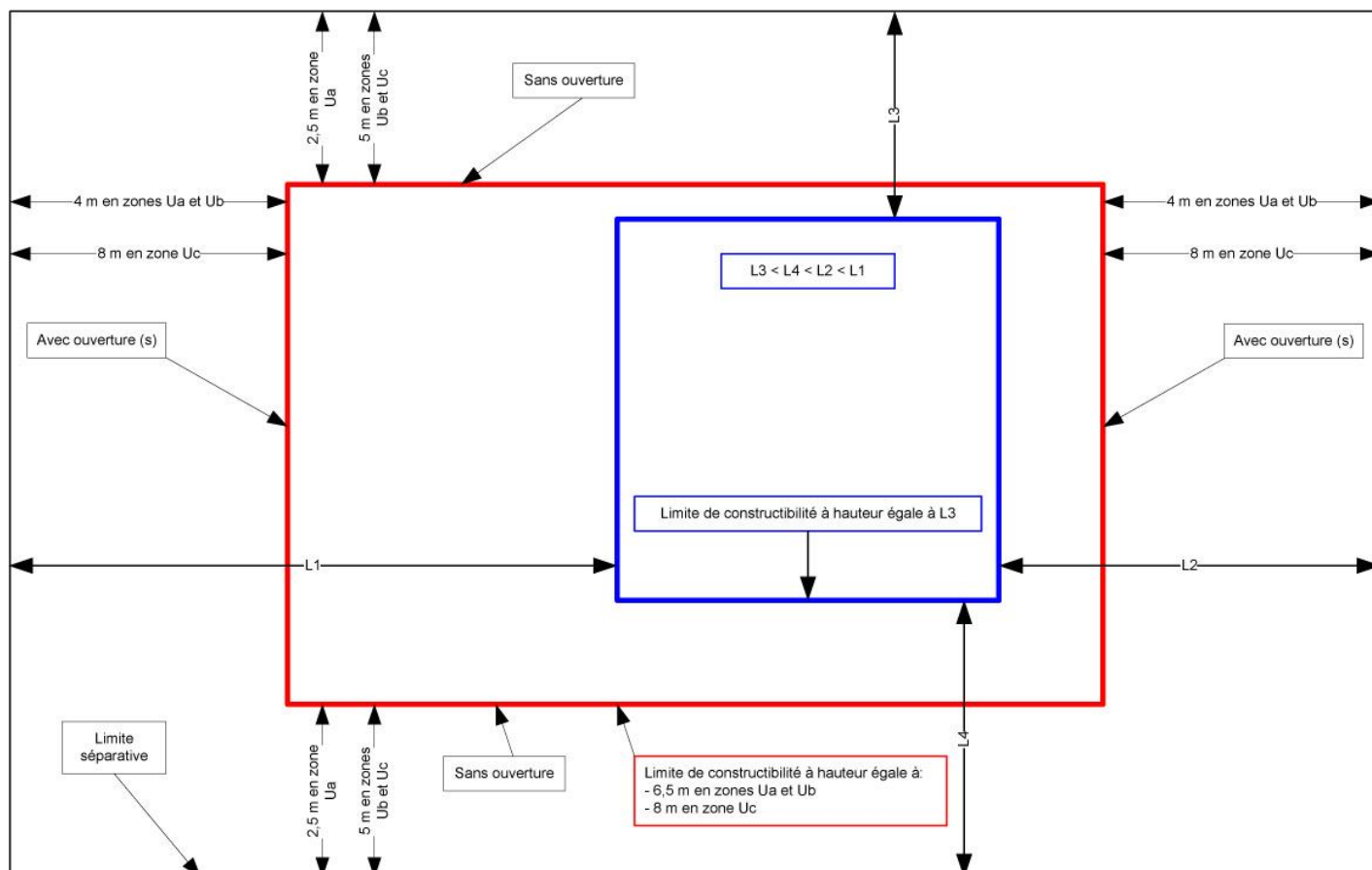
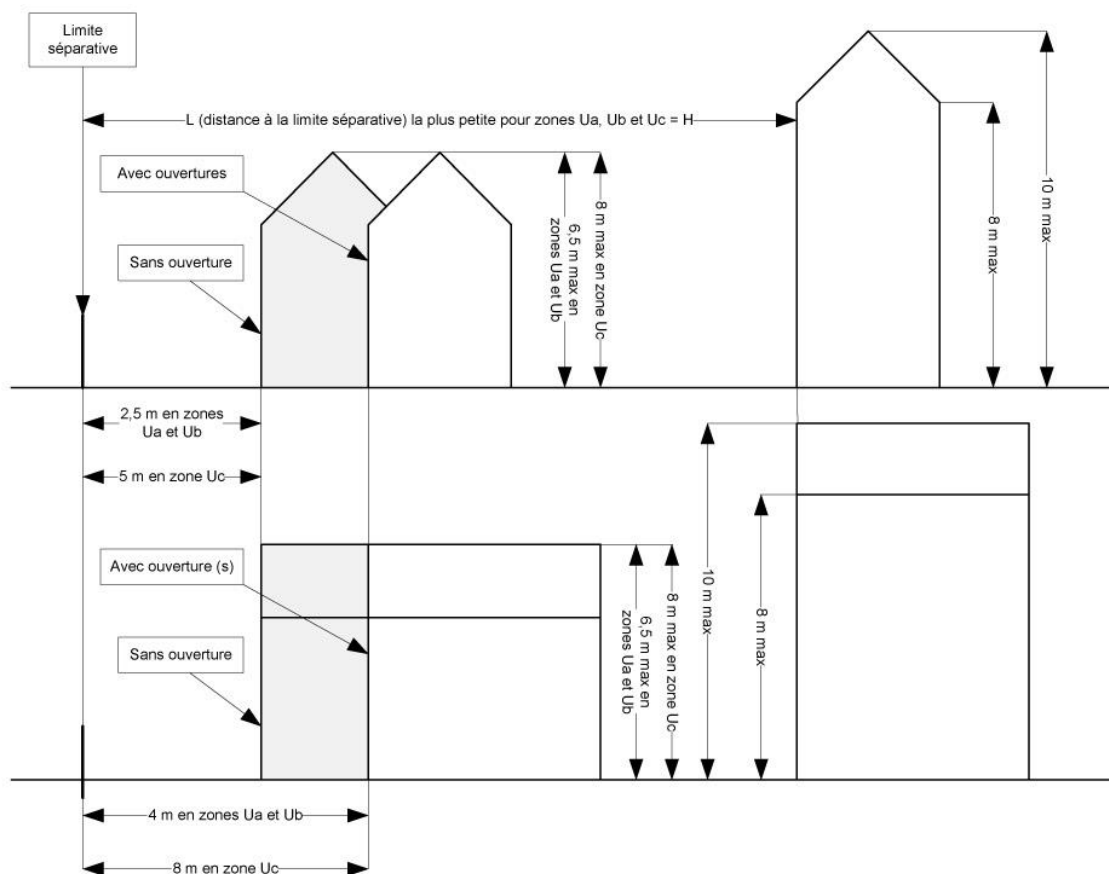
TOITURE TERRASSE

Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment, elle remplace les toitures dans certains immeubles collectifs contemporains.

VOIE

Les dispositions réglementaires s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (public ou privé), ou leur affectation (voie piétonne, cycliste, route...).

ZONE DE CONSTRUCTIBILITE



LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

N °	Désignation	Bénéficiaire	Largeur / Emprise/Parcelle
1	Bâtiment public à usage socio-culturel	Commune	Emprise : 10 730 m ² Parcelle : 8
2	Restructuration du lavoir	Commune	Emprise : 600 m ² Parcelle : 40
3	Aménagement du monument aux morts	Commune	Emprise : 430 m ² Parcelle : 18
4	Élargissement de la voie	Commune	Emprise : 320 m ² Parcelle : 283
6	Création d'un chemin piétonnier	Commune	Largeur : 3 m
7	Création d'un chemin piétonnier	Commune	Largeur : 3 m

PRESCRIPTIONS LIEES AUX ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS AU REGLEMENT GRAPHIQUE

LES VENELLES ET CHEMINS A PROTEGER

Les chemins identifiés doivent être préservés. Les chemins identifiés comme à préserver sont représentés sur le document graphique par un linéaire de flèches vertes.

Prescriptions :

- Les chemins et venelles identifiés doivent être préservés. Ils ne peuvent être supprimés que dans la mesure où la continuité de l'itinéraire est préservée par la mise en place d'un itinéraire de substitution adapté à la promenade et à la randonnée, et ce, en accord avec la commune.
- Les venelles et chemins doivent faire l'objet d'un entretien permettant leur bon accès.

LE BATI A PROTEGER

Les éléments de patrimoine bâti remarquables à préserver sont représentés sur le document graphique par une étoile rouge et sont identifiés par un numéro. Les numéros repris dans le tableau ci-dessous renvoient au document graphique.

Les éléments bâtis repérés au titre du patrimoine d'intérêt local en application de l'article L.123-1- 5-III-2° du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

Prescriptions :

- La démolition complète de la construction est interdite, sauf en cas de périls irrémediables.
- La démolition partielle et la modification des façades sont autorisées dans le cadre d'un projet global de rénovation respectant les règles de composition, la modénature et les éléments de décor des façades.
- Tous les travaux effectués sur la construction doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.
- Les constructions annexes et les clôtures appartenant à un ensemble bâti homogène doivent être conservées, sauf en cas de périls irrémediables. Leur démolition partielle ou modification est autorisée dans le cadre d'un projet global de restauration.
- L'utilisation de matériaux synthétiques est interdite pour les menuiseries.

N°	LOCALISATION	PHOTO
1	4 route du Breuil	

N°	LOCALISATION	PHOTO
2	17 Grand Rue	
3	14 rue Picarde	
4	14 rue Picarde	

N°	LOCALISATION	PHOTO
5	Rue de la Fontaine	
6	1 place Saint Nicolas	/
7	3 rue du Prieuré	

N°	LOCALISATION	PHOTO
8	5 rue du Prieuré	
9-10	2 route de Gambais	
11	2 route d'Orgerus	

N°	LOCALISATION	PHOTO
12	4 route d'Orgerus	
13	4 chemin de l'Aunay	
14	8 chemin de l'Aunay	

N°	LOCALISATION	PHOTO
15	1 chemin de l'Aunay	
16	2 chemin des Fondrières	
17	8 route d'Orgerus	

N°	LOCALISATION	PHOTO
18	8 route d'Orgerus	
19	18 chemin de la Garenne	
20	Chemin de Mal Assis	

N°	LOCALISATION	PHOTO
21	24 route de la Sablière	
22	11 route de la Sablière	
23	9 route de la Sablière	

N°	LOCALISATION	PHOTO
24	6-8 rue de la Vallée	
25	19 route de Tacoignières	
26	29 route de Guignonville	

N°	LOCALISATION	PHOTO
27	Chemin du Franc Moreau	
28	28 route de Guignonville	
29-30	Allée Gasse	

N°	LOCALISATION	PHOTO
31	11 route de Guignonville	
32	Route du Breuil	 

N°	LOCALISATION	PHOTO
33-34	86 avenue de Paris	
35	Chemin du Lavoir	
36	1 chemin du Lion d'Or	

N°	LOCALISATION	PHOTO
37	14 chemin de l'Aunay	
38	15 chemin de l'Aunay	
39	17 chemin de l'Aunay	

N°	LOCALISATION	PHOTO
40	19 chemin de l'Aunay	
41	46 impasse du Bœuf Couronné	
42	17 impasse du Bœuf Couronné	

N°	LOCALISATION	PHOTO
43	40 impasse du Bœuf Couronné	
44	34 impasse du Bœuf Couronné	

LES MURETS A PROTEGER

Les murets remarquables à préserver sont représentés sur le document graphique par des tirets orange

Les murets repérés sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

Prescriptions :

- Les murs et murets identifiés doivent être conservés et entretenus.
- Le percement de ces murs et murets est autorisé à condition de ne pas perturber leur qualité.

LES ESPACES BOISES CLASSES

Les **espaces boisés classés (EBC)** sont des éléments végétaux constitutifs du cadre naturel, repérés sur les documents graphiques.

Prescriptions :

- Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.
- Aucun défrichement n'est autorisé. Les coupes et abattages d'arbres qui entrent dans le cadre de la gestion forestière sont soumis à déclaration préalable.
- La déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :
 - dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
 - si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées ;
 - ou en forêt publique soumise au régime forestier.

LES ARBRES ISOLÉS, ALIGNEMENTS D'ARBRES ET ENSEMBLES BOISÉS A PROTEGER

Les arbres isolés, alignements d'arbres et ensembles boisés remarquables à préserver sont respectivement représentés sur le document graphique par des étoiles vertes, des tirets verts et des surfaces de points jaunes.

Les arbres isolés, alignements d'arbres et ensembles boisés repérés sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

Prescriptions :

- L'imperméabilisation des espaces identifiés est interdite.
- Les arbres identifiés doivent être préservés : l'imperméabilisation, les installations, les constructions, les dépôts et les travaux sont interdites dans un périmètre autour des arbres correspondant au minimum à la taille du houppier.
- En cas d'abattage pour des raisons de vétusté, maladie ou aménagement d'intérêt public, les arbres seront remplacés par des arbres d'essence et de port équivalents.
- La structure paysagère des parcs et jardins témoignant d'une composition de qualité sont à préserver. La végétation existante doit être conservée en l'absence de projet paysager dûment explicité.

LES CONES DE VUE A PRESERVER

Les cônes de vue remarquables sont identifiés au règlement graphique par des cônes à traits roses.

Ils sont soumis aux règles suivantes :

Prescriptions :

- Toute construction ou installation venant perturber le caractère de la vue protégée est interdite.
- Toute construction ou plantation venant obstruer la vue depuis le point d'origine du cône de vue est interdite.

LES ESPACES A PLANTER

Les espaces à planter sont identifiés au règlement graphique par une trame de point vert.

Ils sont soumis aux règles suivantes :

Prescriptions :

- Toute construction est interdite, en dehors d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la route nationale ou des activités.
- Dans le cadre de la réalisation d'une nouvelle construction ou d'une extension dans l'assiette foncière concernée, ces espaces doivent être végétalisés par des espèces arborées locales pouvant s'accompagner de haies arbustives.