

Département de L'Essonne

Limours

Place du Général de Gaulle
91470 LIMOURS EN HUREPOIX

PLU

Plan Local d'Urbanisme

5a

REGLEMENT ECRIT DE ZONES



Document approuvé en Conseil Municipal du 28 septembre 2017
rectifié suite aux remarques du préfet en conseil municipal du 29 janvier



SOMMAIRE //

TITRE I. Dispositions générales	3
TITRE II. Dispositions applicables aux zones urbaines	10
▪ Zones UA	11
▪ Zones UB	62
▪ Zone UC	89
▪ Zones UD	101
▪ Zones UE	113
TITRE III. Dispositions applicables aux zones à urbaniser	124
▪ Zone 1AUB	125
▪ Zone 2AUB	136
TITRE IV. Dispositions applicables aux zones naturelles et agricoles	147
▪ Zones A	148
▪ Zones N, N*	156
TITRE V. Annexes au règlement	165
▪ Annexe 1 : Lexique	
▪ Annexe 2 : Normes appliquées sur les accès des véhicules de services et de sécurité, aires de retournement	
▪ Annexe 3 : Recommandations en zones soumises à des risques de retrait-gonflement des argiles	
▪ Annexe 4 : Liste d'essences végétales recommandées	
▪ Annexe 5 : Recommandations pour l'installation de panneaux solaires	
▪ Annexe 6 : Enveloppes d'alerte des zones potentiellement humides	

TITRE I :

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de la commune de Limours en Hurepoix.

Article 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

A- Sont et demeurent applicables sur le territoire communal (voir Annexes du règlement)

- Les articles législatifs du code de l'urbanisme suivants :

L101.2 sur les objectifs de l'action des collectivités en matière d'urbanisme

L111.6 à L111.10 relatif à la limitation de constructibilité le long des grands axes routiers : RD 988 et les RD 97 et RD 838

L111.11 relatif à la desserte des constructions

L111.14 et L111.15 relatifs à la densité et reconstruction des constructions

L111.16 et L111.17 relatifs aux performances environnementales et énergétiques. C'est notamment le cas dans les périmètres de protection de monuments historiques

- Les servitudes d'Utilité Publique figurant en pièce n°6 du dossier de Plan Local d'Urbanisme

- Les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations relatifs :

- Aux périmètres sensibles ou protégés
- Au droit de préemption urbaine et au droit de préemption des espaces naturels sensibles
- Aux zones d'aménagement concerté

- Les règlements de lotissements :

Pour tout projet situé à l'intérieur d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, le règlement du lotissement, s'il existe, s'applique en complément du PLU.

En cas d'absence de règlement, ou si la date de l'arrêté d'approbation est supérieure à 10 ans, ou si le lotissement n'a pas conservé ses propres règles, c'est uniquement celui de la zone du PLU qui s'applique.

B- Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux plans locaux d'urbanisme

- La réglementation sur l'archéologie préventive : La réglementation sur l'Archéologie Préventive prévoit que l'absence d'information sur les sites archéologiques ne signifie aucunement l'absence de possibilités de mise au jour de vestiges à l'occasion de travaux futurs. Les travaux projetés pourront donc être susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique et de ce fait, rentrent dans le champ d'application de la réglementation relative à l'archéologie préventive (Loi 2001.44 du 17/01/2001 et ses décrets d'application). Toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire (art 14 de la loi du 27/09/1941).

- Les zones de bruit le long des voies terrestres routières ou ferrées
Conformément aux dispositions des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996, relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur, et en application des arrêtés préfectoraux du 19 mai 1999 et portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres, certaines voies de la commune sont concernées par les prescriptions d'isolement acoustique :

Voie concernée	Localisation	Catégorie de la voie	Largeur maximale d'application
RD24	▪ Entre RD988 (17+190) et RD152 (17+750)	4	30m
RD131	▪ Entre limite communale Briis (3+760) et limite communale Briis (3+850)	3	100 m
RD152 RD152	▪ Entre RD24 (0+0) et limite communale Forges (1+762) ▪ Entre limite communale Forges (1+782) et (4+000)	4 3	30m 100m
RD838	▪ Entre limite communale les Molières (19+800) et RD 988 (21+170)	4	30m
	▪ Entre RD988 (21+171) et limite communale Forges (22+100)	3	100m
	▪ Entre RD40 (18+776) et limite communale des Molières (19+800)	4	30m
	▪ Entre limite communale de Forges (22+100) et RD 97 (22+150)	3	100m
	▪ Entre RD97 (22+150) et Limite communale Forges (26+38)	4	30m
RD988	▪ Entre limite communale Gometz (16+330) et limite communale les Molières (16+886)	3	100 m
	▪ Entre limite communale les Molières (16+330) entrée d'agglomération Limours (8+493)	3	100m
	▪ Entre entrée d'agglomération Limours (8+493) et limite communale Forges (22+263)	4	30m
	▪ Entre limite communale les Molières (16+886) et limite communale les Molières (16+998)	3	100 m
RD131 (sur Briis)	▪ Entre RD24 (3+745) et limite communale Briis (3+750)	3	100 m

Les constructions nouvelles situées dans les secteurs affectés par le bruit doivent faire l'objet d'une isolation acoustique selon les dispositions fixées par l'arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement. La représentation des zones d'isolement acoustique figure sur un plan en annexe (pièce n°8 du dossier de PLU).

- Les secteurs identifiés comme « sensibles aux risques » de retrait et gonflement de sols argileux »
La commune est concernée par la présence d'argiles en sous-sols, produisant des risques d'instabilité des sols liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles. Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) identifie les secteurs concernés selon l'importance des aléas. La carte des zones concernées figure dans le rapport de présentation et en annexe du présent règlement (ANNEXE 3). Dans les secteurs concernés par les aléas significatifs (fort et moyen), il convient de se référer aux recommandations figurant en annexe (ANNEXE 3) du présent règlement.
- Les secteurs soumis aux risques d'inondations le long de la Prédecelle
Un Plan de Prévention du risque inondations (PPRI) a été prescrit sur la Prédecelle par arrêté préfectoral n°2000/DDE/STE/031 du 19 décembre 2000.
Suite aux arrêtés de catastrophe naturelle et aux fortes précipitations de Juillet 2000, un atlas des zones inondables a été réalisé sur les cours d'eau de la Prédecelle et du Petit Muce. Son périmètre est reporté à titre d'information sur les documents graphiques ou en annexes du dossier de PLU (pièce n°8).
Dans l'attente de l'approbation du PPRI, tout projet pourra être refusé pour des raisons de sécurité dans ce périmètre.

- Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour :
 - les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
 - les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
 - les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.
- 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'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

3.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DELIMITE

- **les zones urbaines** qui sont repérés sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Dans ces zones les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation sont suffisantes pour desservir les constructions à implanter.

Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le titre II du présent règlement.

Dont les règles applicables figurent au titre II du présent règlement.

- **Les zones à urbaniser**, repérées par le sigle « AU » sur les documents graphiques. Ce sont les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Dont les règles applicables figurent au titre III du présent règlement.

ET

- **les zones agricoles**, repérées par le sigle « A » sur les documents graphiques. Elles concernent les secteurs équipés ou non, à protéger en fonction de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- **les zones naturelles et forestières** repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ». Sont inclus dans les zones naturelles les secteurs équipés ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages, soit de leur intérêt écologique ou historique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Un secteur N* identifie les parties construites (fermes, implantations isolées,) dans lesquelles seuls seront autorisés l'aménagement, la reconversion ou l'extension limitée de l'existant.

Dont les règles applicables figurent au titre IV du présent règlement.

3.2. IL RESERVE LES EMPLACEMENTS NECESSAIRES :

- aux voies et ouvrages publics,
- aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics.

Chaque emplacement réservé est indiqué en pièce 4 du dossier de PLU sur les plans de zonages, par une lettre ou par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés dans le tableau figurant en

légende desdits plans de zonage. Ce tableau indique la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.

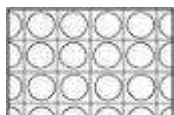


Trame Emplacement réservé

1. En dehors de l'usage pour lequel il est réservé, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris dans un emplacement réservé.
2. Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été rendu public exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.
3. Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, résultant de l'application des emprises au sol et hauteurs applicables sur son terrain.

3.3. IL PROTEGE CERTAINS ESPACES BOISES ET PLANTATIONS

Les terrains boisés classés et plantations à protéger sont repérés sur les documents graphiques en pièce n°4 du dossier de PLU, par une légende EBC (comme indiqué ci-après). Ils concernent des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.



Trame EBC

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

Sauf indication des dispositions du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

En revanche, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés figurant comme tel aux documents graphiques.

Toutefois, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- Sur des arbres dangereux, châblis ou morts
- Dans des bois privés dotés d'un plan simple de gestion, d'un règlement type de gestion ou d'un programme de coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles
- Si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes ;
- Ou en forêt publique soumise au régime forestier

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier. Ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants, en vertu de l'article L 311-2 du code forestier :

- « 1° Les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil fixé selon les modalités précitées ;
- 2° Les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. »

Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites en dehors des cas énoncés aux articles L152.3 et suivants du code de l'urbanisme.

Ainsi, peuvent être autorisées des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Sauf à ce que le règlement de PLU prévoie des dispositions particulières, toute demande de permis de construire portant sur un immeuble existant non-conforme aux règles générales édictées par le règlement applicable à la zone, ne peut être accordée que pour des travaux qui :

- ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles,
- sont sans effet à leur égard.

Article 5 – DEMOLITIONS, CLOTURES

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, dans le périmètre de protection de l'Eglise et dans les secteurs énoncés par la délibération du Conseil Municipal en date du 31 mai 2007 prise en application du code de l'Urbanisme.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément au code de l'Urbanisme :

- dans le périmètre de protection de l'Eglise
- dans les zones sujettes à des risques d'inondations
- dans les zones définies par délibération du Conseil municipal en date du 31 juillet 2007 prise en application du code de l'urbanisme

Article 6 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DE BATIMENTS

Conformément au Code de l'urbanisme (articles L111.15 et 23), « *la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.* »

Dans ce cadre, le PLU apporte les prescriptions suivantes :

- **Lorsque le bâtiment, régulièrement édifié, a été détruit ou démoli depuis moins de 10 ans**, la reconstruction à l'identique sera admise quelles que soient les règles du PLU en vigueur. Toutefois, il est précisé que l'autorité compétente pourra refuser la reconstruction dans les secteurs où les occupants seraient exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité. Il en va notamment ainsi lorsque c'est la réalisation d'un tel risque qui a été à l'origine de la destruction du bâtiment pour la reconstruction duquel le permis est demandé.

Ces dispositions ne s'appliquent plus lorsque le bâtiment a été détruit ou démoli depuis plus de 10 ans.

Article 7 – IMPOSSIBILITE DE REALISER LES EMPLACEMENTS ET AIRES DE STATIONNEMENTS

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant situé à proximité de l'opération ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article 8 – LES ARTICLES DU REGLEMENT

La nature, les conditions et les possibilités maximales d'occupation et d'utilisation des sols sont déclinées, pour chacune des zones délimitées aux documents graphiques, selon les 14 articles suivants :

Article 1 Occupations du sol interdites

Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Article 5 ~~Superficie minimale des terrains constructibles~~ — **Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014**

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

Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 Emprise au sol des constructions

Article 10 Hauteur maximale des constructions

Article 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 12 Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.

Article 14 ~~Coefficient d'Occupation des Sols~~ - **Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014**

Article 15 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 16 Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

Les zones urbaines

- ❑ La **zone UA 1** correspond au centre traditionnel du village autour de l'église.
- ❑ La **zone UA 2** correspond au secteur dit « des Arcades » le long de la RD988
- ❑ La **zone UA 3** correspond au secteur dit Quartier Ouest en entrée Ouest de Limours
- ❑ La **zone UA 4** correspond aux cœurs des hameaux de Chaumusson, du Cormier et de Roussigny.

- ❑ La **zone UB 1** concerne les secteurs pavillonnaires et extensions plus récentes relativement denses du bourg.
- ❑ La **zone UB 2** correspond aux secteurs pavillonnaires et extensions plus récentes dont le caractère peu dense est à maintenir.
- ❑ La **zone UB 3** correspond aux secteurs d'habitat de l'Orée du Bois (ancienne ZAC des Concessions)

- ❑ La **zone UC** concerne les secteurs à vocation d'habitat de type habitations collectives.

- ❑ Les **zones UD et UD*** accueillent les activités économiques de la commune.

- ❑ La **zone UE** est destinée à recevoir principalement des équipements publics, des aménagements de loisirs, de tourisme.

ZONES UA

ZONE UA1

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA 1 correspond au cœur du village de Limours.

Elle est équipée et desservie par tous les réseaux.

La zone UA 1 englobe le tissu ancien implanté autour de la place Charles de Gaulle où se trouvent la Mairie et l'Eglise. Elle est desservie par les rues du Couvent et Maurice Bene et accueille des habitations ainsi que l'essentiel des commerces de proximité et activités artisanales.

Elle se caractérise par :

- La présence de bâtiments anciens autour de la place du marché (anciens corps de fermes, maisons rurales, ...)
- Un bâti traditionnel implanté généralement à l'alignement (façades principales ou pignon) et sur les limites séparatives, formant un front bâti dense.
- Des hauteurs de bâtiments de R + 2 + combles en général.

La zone UA1 est couverte par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation «Projet Cœur de ville » et devra en respecter les orientations figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.

RAPPELS DIVERS

- Toute construction est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les deux périmètres de protection autour de l'Eglise et du Pavillon Mansart rue du Couvent.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 31/07/2007 prise en application du code de l'urbanisme
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans le périmètre de protection autour de l'Eglise et conformément à la délibération du conseil municipal du 31/05/2007 prise en application du code de l'urbanisme.
- La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales.
« la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.

ARTICLE UA1- 1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES**SONT INTERDITS :****En matière de commerces et d'activités :**

- Les implantations nouvelles, extensions et aménagements :
 - × d'installations classées,
 - × de bâtiments d'exploitation forestière, agricole et d'élevage,
 - × d'entrepôts,
 - × d'activités industrielles

En matière d'installations et de travaux divers :

- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques
- Le stockage de matériaux usagés et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les carrières et extraction de matériaux
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur de plus de 2 mètres et s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public.
- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.

Sur les éléments recensés au titre de l'article L151.19 du CU (voir pièces n°4 et n°5b du dossier de PLU),

La destruction ou suppression des éléments recensés est interdite sauf motif d'intérêt général et de sécurité.

**ARTICLE UA1- 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL
SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****SONT AUTORISEES LES OCCUPATIONS DU SOL NON INTERDITES A L'ARTICLE UA1.1,**

1 - Sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation « Projet Cœur de Ville » figurant en pièce n°3 du dossier de PLU ;

2 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

▪ **Dans les zones soumises à risque d'inondations (le long de la Prédecelle et par remontées de nappes)**

Dans les secteurs identifiés aux documents graphiques comme sujets à des inondations, les projets d'utilisation ou d'occupation du sol pourront être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales pour toute construction.

▪ **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.

▪ **Protection des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L151.19 du CU**

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L151.19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Il conviendra de se reporter aux fiches en pièce n°5b du dossier de PLU.

3 – et sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes, ainsi que des conditions particulières et supplémentaires suivantes :

- Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux et services ;

- L'aménagement, la reconversion des bâtiments existants devra se faire dans le respect de l'aspect extérieur des façades existantes sur rue.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments régulièrement édifiés dans le respect des dispositions générales du présent règlement ;

ARTICLE UA1- 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS.

Les dispositions de l'article R 111.5 du code de l'urbanisme sont applicables.

ACCES (cf Lexique) :

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche des véhicules de sécurité et de lutte contre l'incendie, **sans être inférieur à 3,50 mètres de largeur.**

La localisation et le nombre des accès des véhicules sur les voies publiques et privées devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques et privées peut être limité. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

De plus, aucun accès ne peut déboucher sur les parcs de stationnement public.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques et privées.

DESSERTE ET VOIRIE :

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité, de défense contre l'incendie et de passage des véhicules de collecte des déchets. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Toute voie doit avoir une emprise minimale de 8 m (composée à minima d'une chaussée permettant le croisement des véhicules et d' 1 trottoir).

Toutefois, cette emprise pourra être réduite à un minimum de 5 m (composée d'une chaussée d'au moins 3,50m et d'un trottoir), dans l'un des cas suivants :

- Si la voie n'excède pas 50 m de longueur,
- Si la voie ne dessert pas plus de 5 logements ou 200 m² (SDP) d'activités ou services,
- Si la voie dessert un parking souterrain d'une opération de plus 5 logements

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du présent règlement).

ARTICLE UA1- 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé dans les annexes sanitaires du PLU).

Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines en fonction de la nature des sols au réseau collectif d'assainissement quand il existe et en respectant ses caractéristiques (SPANC ou système séparatif).
- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur du SPANC et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit, dans les réseaux d'eaux usées ou pluviales, sous peine de sanctions prévues par la réglementation en vigueur (code de la santé publique).
- Le rejet des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un prétraitement par le pétitionnaire, réalisé dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau et avec son accord préalable.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.
- L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés doivent récupérer et gérer l'eau à la parcelle et ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans le réseau.
- Les eaux pluviales de toiture et de voirie seront retenues sur la propriété, après dépollution si nécessaire. Si la géologie du terrain ne le permet pas, la preuve devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme.
- Toute construction ou aménagement doit prévoir, dès sa conception, la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, récupérateur d'eau, etc.).
- La capacité de rétention et d'infiltration de ces dispositifs sera calculée sur la base d'une pluie d'occurrence 50 ans soit 60 mm en 4 heures. L'infiltration par puits filtrant dans le sol sera retenue en priorité.
- Les eaux collectées pourront notamment être utilisées pour des usages divers sur la parcelle. Ces dispositifs sont à la charge exclusive du propriétaire.
- Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée au regard de la structure des sols et pour absorber l'excès d'eaux de ruissellement lié à des épisodes pluvieux plus conséquents (sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme), il sera toléré un rejet de l'excédent vers le réseau collecteur d'eaux pluviales avec un débit limité conformément au règlement d'assainissement annexé en pièce 7d du dossier de PLU.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

3. Réseaux d'énergie, de télécommunications

- Les lignes publiques électriques, téléphoniques ou d'autres réseaux câblés ou fibre seront enterrées sur les parcelles privées ainsi que les raccordements correspondants ou dans la technique de « posé façades » sauf impossibilité technique reconnue.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution d'énergie électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

ARTICLE UA1- 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE UA1- 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

2. MODALITES DE CALCUL :

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade de construction jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, les éléments tels que les perrons, les débords de toiture, les corniches et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

Dans le cas de garage en sous-sol, la rampe d'accès ne doit pas commencer avant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. Cette marge de recul n'est pas applicable aux extensions de bâtiments existants déjà implantés à une distance de l'alignement inférieure à 5 mètres.

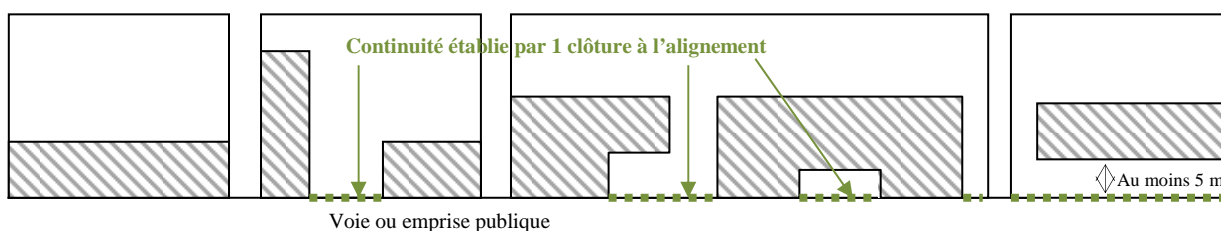
Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

3. REGLE GENERALE

Les constructions principales seront implantées :

- Soit à l'alignement de la voie (façade principale ou pignon).
- Soit en retrait d'au moins 5 m de l'alignement, à condition que la continuité de l'alignement soit assurée par une clôture constituée d'un mur plein d'une hauteur en harmonie avec les clôtures existantes, attenantes ou dans l'environnement proche.

Exemples d'implantation possibles



4. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées, dans le prolongement des murs et façades existantes ou en continuité des façades sur les terrains mitoyens.
- Des décrochements de façades peuvent être autorisés pour des motifs d'ordre architectural (raccrochement de la construction nouvelle aux constructions mitoyennes voisines non implantée à l'alignement, traitement de l'entrée d'un bâtiment projeté à l'angle de plusieurs rues, etc.).
- Dans le cas de programmes de constructions présentant une unité architecturale (permis groupés, lotissement, ensembles bâtis de plusieurs logements), des dispositions différentes pourront être admises en bordure de voies nouvelles au regard de l'intégration urbaine et de la sécurité.
- Les constructions annexes (définition dans le lexique) à l'exception des garages, devront être implantées à l'arrière ou sur le côté des constructions principales, conformément à l'article 7.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en retrait ou à l'alignement, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés dans la limite fixée à l'article 15 (5% de l'emprise du bâti existantes avant travaux). En cas de surplomb du domaine public, l'isolation par l'extérieur devra faire l'objet d'une autorisation spécifique, et ne pourra être accordée que si elle ne compromet pas la libre circulation de tous modes (piétons, cycles, PMR) sur le domaine public.
- Le long de la Prédecelle, aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 5 m des berges, et les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

ARTICLE UA1- 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

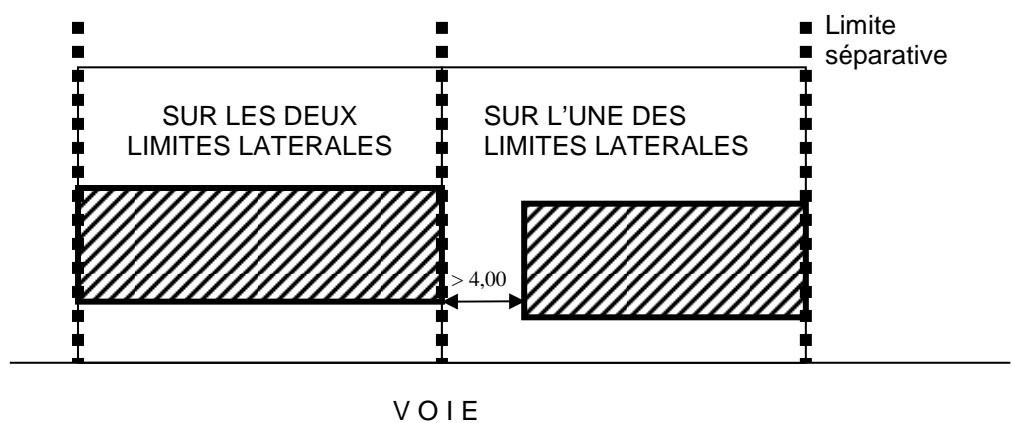
1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6. Les limites séparatives sont considérées sur une unité de propriété et non sur une parcelle.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :

LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Ces constructions doivent être édifiées jusqu'à l'une au moins des limites séparatives latérales.



En cas de retrait, le bâtiment mesuré en tous points de sa façade devra s'éloigner d'au moins :

- 4,00 m de la limite séparative si la façade ne comporte pas d'ouvertures créant de vues directes (cf lexique)
- 8,00 m si la façade comporte d'ouvertures créant de vues directes.

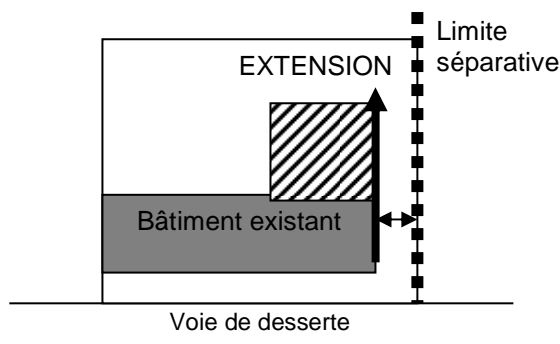
LES CONSTRUCTIONS ANNEXES :

Les constructions annexes (cf lexique), pourront être implantées :

- En limite séparative et jusqu'à 1,00 m de celle-ci si la superficie est inférieure ou égale à 20 m² et leur hauteur mesurée au faitage inférieure à 4,50 mètres.
- En retrait de plus de 2,50 mètres dans les autres cas.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

- Dans le cas d'un bâtiment ne respectant pas les règles générales du §2, l'extension pourra se faire dans la continuité de celui-ci à la condition de ne pas ouvrir d'ouvertures créant des vues directes sur la façade en vis-à-vis.



- Dans le cas de l'existence d'une servitude de cour commune créée avant la date d'approbation du présent PLU.
- Dans le cas de programmes de constructions présentant une unité architecturale (permis groupés, lotissements, ensemble bâti de plusieurs logements), des dispositions différentes pourront être admises au regard de l'intégration urbaine et de la sécurité.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés (sauf en limite séparative), dans la limite fixée à l'article 15.
- Le long de la Prédecelle, aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 5 m des berges, et les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

ARTICLE UA1- 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

1. REGLE GENERALE :

La distance minimale entre tout point de constructions non contiguës sera au moins égale :

- à 8 mètres si les façades des constructions en vis-à-vis comportent des ouvertures créant des vues directes,
- à 6 m si seulement l'une des façades comportent des ouvertures créant des vues directes,
- à 4 m dans le cas contraire.

La distance minimale entre tout point de la construction principale et de son annexe sera au moins égale à 2,50 mètres.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants ;

- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.
- Dans le cas de programmes de constructions présentant une unité architecturale (permis groupés, lotissements, ensemble bâti de plusieurs logements), des dispositions différentes pourront être admises.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés dans les limites fixées à l'article 15.

ARTICLE UA1- 9 : EMPRISE AU SOL

1. REGLE GENERALE :

L'emprise au sol des constructions (cf lexique) ne pourra excéder 70% de la superficie du terrain.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les dispositions de la règle générale ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics, et aux ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que transformateurs et postes détente gaz.
- pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les dispositions ci-dessus pour :
 - les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie des façades pourront être autorisés, dans la limite énoncée à l'article 15.
 - les travaux de surélévation dans la limite de la hauteur maximale énoncée à l'article UA1.10.

ARTICLE UA1- 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. DEFINITION :

(Cf. lexique) : la hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux sur l'emprise de la construction et le faitage. Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 15 mètres maximum dans le sens de la pente.

2. REGLE GENERALE :

Constructions à l'alignement de la place Charles de Gaulle :

- La hauteur de toute construction ne peut excéder 12 mètres au faitage, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.)
- Le nombre de niveaux admissibles est R+ 2 + combles

Dans les autres cas :

- La hauteur de toute construction ne peut excéder 10 mètres au faitage ou 7 mètres à l'acrotère, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.)
- Le nombre de niveaux admissibles est R+ 1 + combles

Dans tous les cas, la hauteur des annexes non contiguës au bâtiment principal ne pourra excéder 4,50 mètres au faitage.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une hauteur différente est admise :

- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension au sol ou d'aménagement des volumes existants sont autorisés.
- dans le cas de reconstruction à l'identique de constructions détruites ou démolies depuis moins de 10 ans ne respectant pas la règle générale, dans la limite de la hauteur de la construction initiale régulièrement édifiée.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés quelle que soit leur hauteur, dans la limite énoncée à l'article 15.
- Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE UA1- 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS GENERALES

- L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
 - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
 - aux sites et paysages naturels ou urbains
 - à la conservation des perspectives monumentales.
- Dans le périmètre de protection de monuments historiques autour de l'Eglise, les travaux doivent être en cohérence avec le site et les caractéristiques traditionnelles. Les pastiches et imitations de matériaux qui ne seraient pas identitaires de la région seront interdits.
- Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique ou masquées par une haie végétale. Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur, ...).
- Les caissons de climatisation réversible ou pompes à chaleur devront être implantées de manière à générer le moins possible de nuisances pour le voisinage.
- Pour les constructions et leurs prolongements en annexes, murs de clôture, ..., la présentation d'un plan d'insertion au voisinage existant ou futur est exigée. Ce plan et les coupes et élévations (ou photomontage) l'accompagnant démontreront l'aptitude du projet à s'intégrer au paysage, au contexte urbain d'ensemble et à gérer de manière satisfaisante les mitoyennetés et limites. En particulier, les limites sur les espaces publics devront être définies en fonction de la vocation du rôle et des proportions de ces espaces.
- **Il convient également de se référer à la pièce 5c du dossier de PLU** contenant des recommandations urbaines, architecturales, paysagères et environnementales qui complètent les dispositions du présent article

LES VOLUMES ET TERRASSEMENTS

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les terres d'excavation ne doivent pas être étalées sur le reste du terrain.
- Les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

LES TOITURES

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

Les pentes

- Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45 ° par rapport à l'horizontale. Le toit est généralement à deux pentes mais pourra être traité différemment en fonction de l'intérêt architectural. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes pour lesquels un traitement différent pourra être adopté, ni aux bâtiments annexes (et aux vérandas si les matériaux utilisés sont translucides) qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.
- Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes devront s'accorder de préférence sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.

Les ouvertures

- Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.
- Sur les façades donnant sur les voies (sauf impasses) :
L'encombrement des percements des toitures n'excédera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent.
- Sur les façades « arrières », non visibles depuis les voies et celles donnant sur les impasses :
Les ouvertures ne sont pas réglementées. Mais une harmonie d'ensemble sera exigée.

Les matériaux

- Ils devront respecter l'aspect, notamment la teinte et la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat.
- Les couvertures sont réalisées en tuiles plates traditionnelles ; en tuiles mécaniques petit moule ou en ardoises naturelles.
- L'emploi de fibro-ciment, de tôles métalliques ou galvanisées est interdit.
- Dans tous les cas, l'utilisation de matériau brillant est interdite, sauf les panneaux solaires.

LES FACADES

- Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.
- A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.
- Dans le périmètre de protection de monument historique autour de l'Eglise, les travaux doivent être en cohérence avec la site, les caractéristiques traditionnelles. Les matériaux doivent être naturels et ne pas constituer des imitations. Ils doivent être identitaires de la région ou du pays.

Les matériaux

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, etc.) sont interdits.
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.
- Les annexes seront traitées en harmonie avec la construction principale dans le choix des revêtements et des teintes.

Les ouvertures

- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction et doivent être plus hautes que larges, lorsqu'elles donnent sur la voie
- Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, ...), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment.
- Sur rue, les surfaces pleines sont nettement dominantes par rapport aux vides. Cette prescription ne concerne pas les commerces.

LES CLOTURES

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat. Les clôtures traditionnelles sont composées soit de murs en pierre de meulières ou parement pierres naturelles régionales, soit de haies végétales, soit d'un muret d'une hauteur maximale de 1,20m, surmonté d'un grillage, d'une grille, de palissade ou de lices en bois.
- Les murs en pierre de meulière existants devront être maintenus ou remis en état.

ARTICLE UA1- 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

RAPPELS :

- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.
- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant situé à proximité de l'opération ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation répondant aux mêmes conditions

1. DIMENSIONS DES PLACES (cf lexique) :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

Dégagement : 5 m (sauf pour les places commandées affectées à un même logement ou à un même établissement, où le dégagement pourra être mutualisé).

Les dimensions devront être adaptées aux manœuvres et aux gabarits des véhicules, notamment poids-lourds ou véhicules techniques. Toutes dispositions doivent être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

2. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES :

La règle applicable aux constructions non prévus ci-dessous est celle de la construction la plus directement assimilable.

- **Habitat** 2 places par logement construit, reconstruit ou transformé.
Dans les opérations d'ensemble, 1 place « visiteur » pour 3 logements sera exigée dans l'enceinte de l'opération.
- **Activités** 1 place pour 30 m² de surface de plancher de la construction pour les commerces et artisanat.
1 place pour 10 m² de salle de restaurant + 1 place par chambre (hôtels et restaurants).
1 place pour 55 m² de surface de plancher de la construction pour des bureaux.
- **Autres** Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

3. NORMES DE STATIONNEMENT pour VEHICULES ELECTRIQUES

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Le nombre minimal de places concernées est fixé selon la capacité d'accueil du parc de stationnement. Il doit y avoir au minimum une place câblée.

Capacité d'accueil (nombre de places pour automobiles et 2-roues motorisés)	Bâtiment d'habitation	Bâtiment activités	Bâtiment accueillant un service public	Commerce
Jusqu'à 40 places	50 % des places	10 % des places	10 % des places	5 % des places
Au-delà	75 % des places	20 % des places	20 % des places	10 % des places

4. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

- Pour les constructions à destination d'habitation collective, avec une superficie minimale de 3 m² :
 - 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales
 - 1,5 m² par logement dans les autres cas
- Pour les constructions à destination d'activités autorisées :
 - bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
 - activités, commerces de plus de 500 m², et équipements publics : à minima 1 place pour 10 employés.

5. MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.
- 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.
- Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de nouvelles activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.
- Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

ARTICLE UA1- 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Au moins 10% de la superficie du terrain devra être préservée en espaces végétalisés (cf lexique)
- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal sur une superficie au moins égale à 20 % de celle du terrain et seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal qui caractérise la zone. Pour les aires de plus de 100 m², elles doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.
- Il est recommandé de planter des espèces locales avec, autant que faire se peut, des souches non hybrides. Ces essences locales seront choisies parmi la liste figurant en annexe 4 du présent règlement.
- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenus.
- Les espaces non bâtis doivent être plantés.
- Dans les lotissements, les espaces communs seront plantés ou aménagés en aire de jeux (10 % minimum de la surface des espaces communs).
- Un plan des aménagements extérieurs fournissant le relevé des arbres existants sur la parcelle et indiquant les plantations prévues, sera joint à toute demande d'autorisation de construire ou d'utilisation du sol.
- **Les éléments de paysage repérés au titre de l'article L151.19 du CU** doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du ou des spécimen(s). A ce titre, tous travaux susceptibles de porter atteinte au caractère paysager des espaces ainsi délimités, et notamment l'abattage d'arbres, sont soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers. Il convient de concevoir l'implantation des constructions afin de préserver au mieux les spécimens de qualité ou tout au moins, d'effectuer les plantations nécessaires à leur remplacement.

ARTICLE UA1- 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE UA1- 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**1 - PERFORMANCES ENERGETIQUES :**

Toute construction nouvelle devra répondre à des critères énergétiques de la réglementation thermique en vigueur, au moment de la délivrance de l'autorisation.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, il est possible de déroger aux maxima de volumétrie (emprise et hauteur) des constructions afin de permettre d'assurer une isolation par l'extérieur dans la limite de 5% du gabarit (hauteur et emprise) de bâti existant avant travaux, sous réserve des dispositions des articles 6 à 8.

Le respect de ces critères de performances énergétiques devra être attesté par un organisme habilité (ayant signé une convention à cet effet avec le ministre chargé de la construction) au moment du dépôt de la demande. Lors de la déclaration de conformité et d'achèvement des travaux, l'organisme habilité devra attester de l'atteinte des performances requises.

2- DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE :

Les éléments des dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une parfaite intégration au site et au bâti. Ainsi, ils devront respecter les principes recommandés en annexe.

3 - GESTION ET AIRE DE STOCKAGE DES DECHETS

- Les constructions autorisées doivent disposer sur le terrain, d'un lieu adapté et de dimension suffisante pour la collecte sélective des ordures ménagères,
- Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, il doit être prévue une aire pour recevoir les bacs de collecte sélective des ordures ménagères, aménagée à l'intérieur ou en annexe, sous forme de benne enterrée, en harmonie avec le bâtiment principal, et située au plus près du domaine public. Elle sera conforme au règlement de collecte figurant en pièce n°7c du dossier de PLU.

ARTICLE UA1- 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront pouvoir être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

Il convient de prévoir un fourreau en attente pour la fibre.

ZONE UA2

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA 2 correspond au secteur aux abords de l'intersection de la RD988 et de la RD24 et concerne le pôle commerçant des Arcades et le bâti contigu.

Aussi, il est destiné à l'habitat ainsi qu'aux activités et services et doit conforter l'émergence d'un « pôle secondaire » en facilitant la restructuration urbaine d'un secteur situé en entrée de ville.

RAPPELS DIVERS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 31/07/2007 prise en application du code de l'urbanisme
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément à la délibération du conseil municipal en date du 31 /05/2007, prise en application du code de l'urbanisme.
- La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales.
« la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »

ARTICLE UA2- 1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

En matière de commerces et d'activités :

- Les implantations nouvelles, extensions et aménagements :
 - × d'installations classées,
 - × de bâtiments d'exploitation forestière, agricole et d'élevage,
 - × d'entrepôts,
 - × d'activités industrielles

En matière d'installations et de travaux divers :

- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques
- Le stockage de matériaux usagés et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les carrières et extraction de matériaux
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur de plus de 2 mètres et s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public.
- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.

ARTICLE UA2- 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT AUTORISEES LES OCCUPATIONS DU SOL NON INTERDITES A L'ARTICLE UA2.1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.

- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe du dossier de PLU et article 2 des dispositions générales du présent règlement), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

2 - Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes, et des conditions particulières et supplémentaires suivantes :

- la reconstruction à l'identique des bâtiments régulièrement édifiés dans le respect des dispositions générales du présent règlement ;

ARTICLE UA2- 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS .

Les dispositions de l'article R111.5 du code de l'urbanisme sont applicables.

ACCES (cf lexique) :

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche des véhicules de sécurité et de lutte contre l'incendie, **sans être inférieur à 3,50 mètres de largeur pour l'habitat et 5 m dans les autres cas.**

La localisation et le nombre des accès des véhicules sur les voies publiques devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques et privées peut être limité. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

De plus, aucun accès ne peut déboucher sur les parcs de stationnement public.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques et privées.

DESSERTE ET VOIRIE :

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Toute voie doit avoir une emprise minimale de 8 m (composée à minima d'une chaussée permettant le croisement des véhicules et d' 1 trottoir).

Toutefois, cette emprise pourra être réduite à un minimum de 5 m (composée d'une chaussée d'au moins 3,50m et d'un trottoir), si la voie

- n'excède pas 50 m de longueur
- ou ne dessert pas plus de 5 logements ou 200 m² (SDP) d'activités ou services
- dessert un parking souterrain d'une opération de plus 5 logements

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du présent règlement).

ARTICLE UA2- 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**1. Eau potable**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé dans les annexes sanitaires du PLU).

Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines en fonction de la nature des sols au réseau collectif d'assainissement quand il existe et en respectant ses caractéristiques (SPANC ou système séparatif).

- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur du SPANC et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit, dans les réseaux d'eaux usées ou pluviales, sous peine de sanctions prévues par la réglementation en vigueur (code de la santé publique).
- Le rejet des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un prétraitement par le pétitionnaire, réalisé dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau et avec son accord préalable.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.
- L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés doivent récupérer et gérer l'eau à la parcelle et ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans le réseau.
- Les eaux pluviales de toiture et de voirie seront retenues sur la propriété, après dépollution si nécessaire. Si la géologie du terrain ne le permet pas, la preuve devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme.
- Toute construction ou aménagement doit prévoir, dès sa conception, la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, récupérateur d'eau, etc.).
- La capacité de rétention et d'infiltration de ces dispositifs sera calculée sur la base d'une pluie d'occurrence 50 ans soit 60 mm en 4 heures. L'infiltration par puits filtrant dans le sol sera retenue en priorité.
- Les eaux collectées pourront notamment être utilisées pour des usages divers sur la parcelle. Ces dispositifs sont à la charge exclusive du propriétaire.
- Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée au regard de la structure des sols et pour absorber l'excès d'eaux de ruissellement lié à des épisodes pluvieux plus conséquents (sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme), il sera toléré un rejet de l'excédent vers le réseau collecteur d'eaux pluviales avec un débit limité conformément au règlement d'assainissement annexé en pièce 7d du dossier de PLU.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

3. Réseaux d'énergie, de télécommunications

- Les lignes publiques électriques, téléphoniques ou d'autres réseaux câblés ou fibre seront enterrées sur les parcelles privées ainsi que les raccordements correspondants ou dans la technique de « posé façades » sauf impossibilité technique reconnue.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution d'énergie électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

ARTICLE UA2- 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE UA2- 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

2. MODALITES DE CALCUL :

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade de construction jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, les éléments tels que les perrons, les débords de toiture, les corniches et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

Dans le cas de garage en sous-sol, la rampe d'accès ne doit pas commencer avant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. Cette marge de recul n'est pas applicable aux extensions de bâtiments existants déjà implantés à une distance de l'alignement inférieure à 5 mètres.

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

3. REGLE GENERALE

Les constructions principales seront implantées soit à l'alignement soit en retrait de la voie ou des emprises publiques avec un minimum de 3 m de l'alignement des voies publiques.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées, dans le prolongement des murs et façades existantes ou en continuité des façades sur les terrains mitoyens.
- Des décrochements de façades peuvent être autorisés pour des motifs d'ordre architectural (raccrochement de la construction nouvelle aux constructions mitoyennes voisines non implantée à l'alignement, traitement de l'entrée d'un bâtiment projeté à l'angle de plusieurs rues).
- Dans le cas de programmes de constructions présentant une unité architecturale (permis groupés, lotissement, ensembles bâtis de plusieurs logements), des dispositions différentes pourront être admises en bordure de voies nouvelles au regard de l'intégration urbaine et de la sécurité.
- Les constructions annexes (définition dans le lexique) à l'exception des garages, devront être implantées à l'arrière ou sur le côté des constructions principales, conformément à l'article 7.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en retrait ou à l'alignement, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés dans la limite fixée à l'article 15 (5% de l'emprise du bâti existantes avant travaux). En cas de surplomb du domaine public, l'isolation par l'extérieur devra faire l'objet d'une autorisation spécifique, et ne pourra être accordée que si elle ne compromet pas la libre circulation de tous modes (piétons, cycles, PMR) sur le domaine public.

ARTICLE UA2- 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6. Les limites séparatives sont considérées sur une unité foncière et non sur une parcelle.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :**LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES :**

Les constructions seront implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins :

- 2,50 m de la limite séparative si la façade ne comporte pas d'ouvertures créant de vues directes (cf lexique)
- 6 m si la façade comporte d'ouvertures créant de vues directes.

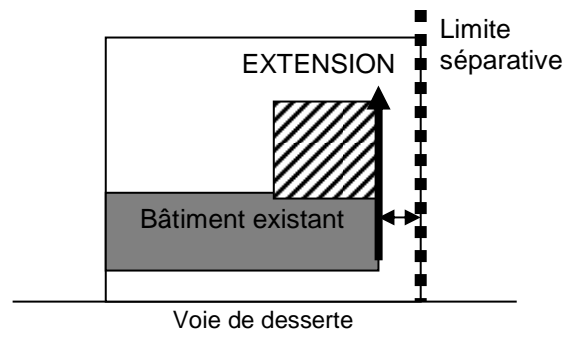
LES CONSTRUCTIONS ANNEXES :

Les constructions annexes (cf lexique), pourront être implantées :

- En limite séparative et jusqu'à 1,00 m de celle-ci si la superficie est inférieure ou égale à 20 m² et leur hauteur mesurée au faitage inférieure à 4,50 mètres.
- En retrait de plus de 2,50 mètres dans les autres cas.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

- Dans le cas d'un bâtiment ne respectant pas les règles générales du §2, l'extension pourra se faire dans la continuité de celui-ci à la condition de ne pas ouvrir d'ouvertures créant des vues directes sur la façade en vis-à-vis.



- Dans le cas de l'existence d'une servitude de cour commune créée avant la date d'approbation du présent PLU.
- Dans le cas de programmes de constructions présentant une unité architecturale (permis groupés, lotissements, ensemble bâti de plusieurs logements), des dispositions différentes pourront être admises au regard de l'intégration urbaine et de la sécurité.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés (sauf en limite séparative), dans la limite fixée à l'article 15.

ARTICLE UA2- 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**1. REGLE GENERALE :**

La distance minimale entre tout point de constructions non contiguës sera au moins égale :

- à 6 mètres si les façades des constructions en vis-à-vis comportent des ouvertures créant des vues directes,

- à 4 m si seulement l'une des façades comporte des ouvertures créant des vues directes,
- à 2,5 m dans le cas contraire.

La distance minimale entre tout point de la construction principale et de son annexe sera au moins égale à 2,50 mètres.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.
- Dans le cas de programmes de constructions présentant une unité architecturale (permis groupés, lotissements, ensemble bâti de plusieurs logements), des dispositions différentes pourront être admises.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés dans les limites fixées à l'article 15.

ARTICLE UA2- 9 : EMPRISE AU SOL

1. REGLE GENERALE :

L'emprise au sol des constructions (cf lexicque) ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les dispositions de la règle générale ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics, et aux ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que transformateurs et postes détente gaz.
- pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les dispositions ci-dessus pour :
 - les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie des façades pourront être autorisés, dans la limite énoncée à l'article 15
 - les travaux de surélévation dans la limite de la hauteur maximale énoncée à l'article UA2.10.

ARTICLE UA2- 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. DEFINITION :

(Cf. lexicque) : la hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux sur l'emprise de la construction et le faitage. Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 15 mètres maximum dans le sens de la pente.

2. REGLE GENERALE :

- La hauteur de toute construction ne peut excéder 10 mètres au faitage ou 7 m à l'acrotère, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.)
- Le nombre de niveaux admissibles est R+ 1 + combles.

Dans tous les cas la hauteur des annexes non contiguës au bâtiment principal ne pourra excéder 4,50 mètres au faîtage.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension au sol ou d'aménagement des volumes existants sont autorisés.
- dans le cas de reconstruction à l'identique de constructions détruites ou démolies depuis moins de 10 ans ne respectant pas la règle générale, dans la limite de la hauteur de la construction initiale régulièrement édifiée.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés quelle que soit leur hauteur, dans la limite énoncée à l'article 15.
- Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE UA2- 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS GENERALES

- L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
 - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
 - aux sites et paysages naturels ou urbains
 - à la conservation des perspectives monumentales.
- Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique ou masquées par une haie végétale. Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur, ...).
- Les caissons de climatisation réversible ou pompes à chaleur devront être implantées de manière à générer le moins possible de nuisances pour le voisinage.
- Pour les constructions et leurs prolongements en annexes, murs de clôture, ..., la présentation d'un plan d'insertion au voisinage existant ou futur est exigé. Ce plan et les coupes et élévations (ou photomontage) l'accompagnant démontrera l'aptitude du projet à se fédérer au paysage, au contexte urbain d'ensemble et à gérer de manière satisfaisante les mitoyennetés et limites. En particulier, les limites sur espaces publics devront être définies en fonction de la vocation du rôle et des proportions de ces espaces.

LES VOLUMES ET TERRASSEMENTS

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les terres d'excavation ne doivent pas être étalées sur le reste du terrain.
- Les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

LES TOITURES

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

Les ouvertures

- Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Les matériaux

- Ils devront respecter l'aspect, notamment la teinte et la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat.
- L'emploi de fibro-ciment, de tôles métalliques ou galvanisées est interdit.

LES FACADES

- Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.

Les matériaux

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, etc.) sont interdits.
- Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant.
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

Les ouvertures

- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction.
- Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, ...), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment. Cette prescription ne concerne pas les commerces et l'artisanat.
- Sur rue, les surfaces pleines sont nettement dominantes par rapport aux vides. Cette prescription ne concerne pas les commerces.

LES CLOTURES

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.

ARTICLE UA2- 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

RAPPELS :

- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.
- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant situé à proximité de l'opération ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation répondant aux mêmes conditions

1. DIMENSIONS DES PLACES (cf lexique) :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

Dégagement : 5 m (sauf pour les places commandées affectées à un même logement ou à un même établissement, où le dégagement pourra être mutualisé).

Les dimensions devront être adaptées aux manœuvres et aux gabarits des véhicules, notamment poids-lourds ou véhicules techniques. Toutes dispositions doivent être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

2. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES :

La règle applicable aux constructions non prévus ci-dessous est celle de la construction la plus directement assimilable.

- **Habitat** 2 places par logement construit, reconstruit ou transformé.
Dans les opérations d'ensemble, 1 place « visiteur » pour 3 logements sera exigée dans l'enceinte de l'opération.
- **Activités** 1 place pour 30 m² de surface de plancher de la construction pour les commerces.
1 place pour 10 m² de salle de restaurant + 1 place par chambre (hôtels et restaurants).
1 place pour 55 m² de surface de plancher de la construction pour des bureaux.
- **Autres** Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

3. NORMES DE STATIONNEMENT pour VEHICULES ELECTRIQUES

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Le nombre minimal de places concernées est fixé selon la capacité d'accueil du parc de stationnement. Il doit y avoir au minimum une place câblée.

Capacité d'accueil (nombre de places pour automobiles et 2-roues motorisés)	Bâtiment d'habitation	Bâtiment activités	Bâtiment accueillant un service public	Commerce
Jusqu'à 40 places	50 % des places	10 % des places	10 % des places	5 % des places
Au-delà	75 % des places	20 % des places	20 % des places	10 % des places

4. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

- Pour les constructions à destination d'habitation collective, avec une superficie minimale de 3 m² :
 - 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales
 - 1,5 m² par logement dans les autres cas
- Pour les constructions à destination d'activités autorisées :
 - bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
 - activités, commerces de plus de 500 m², et équipements publics : à minima 1 place pour 10 employés.

5. MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.
- 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.
- Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de nouvelles activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.
- Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

ARTICLE UA2- 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Au moins 20% de la superficie du terrain devra être préservée en espaces végétalisés (cf lexique)
- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal sur une superficie au moins égale à 20 % de celle du terrain et seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal qui caractérise la zone. Pour les aires de plus de 100 m², elles doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.
- Il est recommandé de planter des espèces locales avec, autant que faire se peut, des souches non hybrides. Ces essences locales seront choisies parmi la liste figurant en annexe 4 du présent règlement.
- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenus.
- Les espaces non bâtis doivent être plantés.
- Dans les lotissements, les espaces communs seront plantés ou aménagés en aire de jeux (10 % minimum de la surface des espaces communs).
- Un plan des aménagements extérieurs fournissant le relevé des arbres existants sur la parcelle et indiquant les plantations prévues, sera joint à toute demande d'autorisation de construire ou d'utilisation du sol.

ARTICLE UA2- 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE UA2- 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1 - PERFORMANCES ENERGETIQUES :

Toute construction nouvelle devra répondre à des critères énergétiques de la réglementation thermique en vigueur, au moment de la délivrance de l'autorisation.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, il est possible de déroger aux maxima de volumétrie (emprise et hauteur) des constructions afin de permettre d'assurer une isolation par l'extérieur dans la limite de 5% du gabarit (hauteur et emprise) de bâti existant avant travaux, sous réserve des dispositions des articles 6 à 8.

Le respect de ces critères de performances énergétiques devra être attesté par un organisme habilité (ayant signé une convention à cet effet avec le ministre chargé de la construction) au moment du dépôt de la demande.

Lors de la déclaration de conformité et d'achèvement des travaux, l'organisme habilité devra attester de l'atteinte des performances requises.

2- DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE :

Les éléments des dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une parfaite intégration au site et au bâti. Ainsi, ils devront respecter les principes recommandés en annexe.

3 - GESTION ET AIRE DE STOCKAGE DES DECHETS

- Les constructions autorisées doivent disposer sur le terrain, d'un lieu adapté et de dimension suffisante pour la collecte sélective des ordures ménagères,
- Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, il doit être prévue une aire pour recevoir les bacs de collecte sélective des ordures ménagères, aménagée à l'intérieur ou en annexe, sous forme de benne enterrée, en harmonie avec le bâtiment principal, et située au plus près du domaine public. Elle sera conforme au règlement de collecte figurant en pièce n°7c du dossier de PLU.

ARTICLE UA2- 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront pouvoir être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

Il convient de prévoir un fourreau en attente pour la fibre.

ZONE UA3

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA 3 correspond au secteur situé à l'entrée Ouest de la commune, de part et d'autre de la RD24.

Elle est équipée et desservie par tous les réseaux à ses abords.

La zone UA3 est actuellement occupée par différents éléments urbains et naturels autour de l'ancienne gare et d'équipements publics. Avec la délocalisation de ces derniers, le secteur doit évoluer dans le cadre d'un renouvellement urbain associant de l'habitat, des services et/ou équipements et la mise en valeur de l'ancienne gare et de la voie verte et de ses abords en tant que continuité écologique.

La zone UA3 est couverte par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « projet Quartier Ouest » et devra en respecter les orientations figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.

RAPPELS DIVERS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 31/07/2007 prise en application du code de l'urbanisme
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément à la délibération du conseil municipal en date du 31 /05/2007, prise en application du code de l'urbanisme.
- La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales.
« la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.

ARTICLE UA3- 1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES**SONT INTERDITS :****En matière de commerces et d'activités :**

- Les implantations nouvelles, extensions et aménagements :
 - × d'installations classées,
 - × de bâtiments à vocation artisanale, et hôtelière
 - × de bâtiments d'exploitation forestière, agricole et d'élevage,
 - × d'entrepôts,
 - × d'activités industrielles

En matière d'installations et de travaux divers :

- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques
- Le stockage de matériaux usagés et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les carrières et extraction de matériaux
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur de plus de 2 mètres et s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public.
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.

**ARTICLE UA3- 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL
SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****SONT AUTORISEES LES OCCUPATIONS DU SOL NON INTERDITES A L'ARTICLE UA3.1,****1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :**

- **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.

2 - Sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation « Projet Quartier Ouest » figurant en pièce n°3 du dossier de PLU ;**3 – Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes, et des conditions particulières et supplémentaires suivantes**

- la reconstruction à l'identique des bâtiments régulièrement édifiés dans le respect des dispositions générales du présent règlement ;

**ARTICLE UA3- 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES
TERRAINS .**

Les dispositions de l'article R111.5 du code de l'urbanisme sont applicables.

ACCES (cf lexique) :

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche des véhicules de sécurité et de lutte contre l'incendie, **sans être inférieur à 3,50 mètres de largeur pour l'habitation et 5 mètres pour les autres destinations.**

La localisation et le nombre des accès des véhicules sur les voies publiques devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques et privées peut être limité. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

De plus, aucun accès ne peut déboucher sur les parcs de stationnement public.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques et privées.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Et aucun accès automobile direct et individuel ne pourra se faire depuis la RD24. Les seuls accès aux opérations seront aménagés conformément aux principes des OAP « Projet Quartier Ouest », figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.

DESSERTE ET VOIRIE :

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Toute voie doit avoir une emprise minimale de 8 m (composée à minima d'une chaussée permettant le croisement des véhicules et d' 1 trottoir).

Toutefois, cette emprise pourra être réduite à un minimum de 5 m (composée d'une chaussée d'au moins 3,50m et d'un trottoir), si la voie

- n'excède pas 50 m de longueur
- ou ne dessert pas plus de 5 logements ou 200 m² (SDP) d'activités ou services
- dessert un parking souterrain d'une opération de plus 5 logements

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du présent règlement).

ARTICLE UA3- 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé dans les annexes sanitaires du PLU).

Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines en fonction de la nature des sols au réseau collectif d'assainissement quand il existe et en respectant ses caractéristiques (SPANC ou système séparatif).

- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur du SPANC et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit, dans les réseaux d'eaux usées ou pluviales, sous peine de sanctions prévues par la réglementation en vigueur (code de la santé publique).
- Le rejet des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un prétraitement par le pétitionnaire, réalisé dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau et avec son accord préalable.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.
- L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés doivent récupérer et gérer l'eau à la parcelle et ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans le réseau.
- Les eaux pluviales de toiture et de voirie seront retenues sur la propriété, après dépollution si nécessaire. Si la géologie du terrain ne le permet pas, la preuve devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme.
- Toute construction ou aménagement doit prévoir, dès sa conception, la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, récupérateur d'eau, etc.).
- La capacité de rétention et d'infiltration de ces dispositifs sera calculée sur la base d'une pluie d'occurrence 50 ans soit 60 mm en 4 heures. L'infiltration par puits filtrant dans le sol sera retenue en priorité.
- Les eaux collectées pourront notamment être utilisées pour des usages divers sur la parcelle. Ces dispositifs sont à la charge exclusive du propriétaire.
- Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée au regard de la structure des sols et pour absorber l'excès d'eaux de ruissellement lié à des épisodes pluvieux plus conséquents (sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme), il sera toléré un rejet de l'excédent vers le réseau collecteur d'eaux pluviales avec un débit limité conformément au règlement d'assainissement annexé en pièce 7d du dossier de PLU.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

3. Réseaux d'énergie, de télécommunications

- Les lignes publiques électriques, téléphoniques ou d'autres réseaux câblés ou fibre seront enterrées sur les parcelles privées ainsi que les raccordements correspondants ou dans la technique de « posé façades » sauf impossibilité technique reconnue.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution d'énergie électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

ARTICLE UA3- 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE UA3- 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

2. MODALITES DE CALCUL :

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade de construction jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, les éléments tels que les perrons, les débords de toiture, les corniches et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

Dans le cas de garage en sous-sol, la rampe d'accès ne doit pas commencer avant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. Cette marge de recul n'est pas applicable aux extensions de bâtiments existants déjà implantés à une distance de l'alignement inférieure à 5 mètres.

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

3. REGLE GENERALE

Les constructions principales seront implantées :

- Soit à l'alignement de la voie (façade principale ou pignon).
- Soit en retrait d'au moins 5 m de l'alignement,
- Dans le respect des principes (angles forts et alignements) énoncés dans les OAP « Projet Quartier Ouest »

Cas particulier des constructions riveraines de la RD 24 ou route de Rambouillet :

- L'implantation des constructions devra respecter les principes d'alignement et de percée ou angle de vue sur le bâtiment de l'ancienne gare, figurant dans les OAP « Projet Quartier Ouest » en pièce n°3 du dossier de PLU.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées, dans le prolongement des murs et façades existantes ou en continuité des façades sur les terrains mitoyens.
- Des décrochements de façades peuvent être autorisés pour des motifs d'ordre architectural (raccrochement de la construction nouvelle aux constructions mitoyennes voisines non implantée à l'alignement, traitement de l'entrée d'un bâtiment projeté à l'angle de plusieurs rues).
- Dans le cas de programmes de constructions présentant une unité architecturale (permis groupés, lotissement, ensembles bâtis de plusieurs logements), des dispositions différentes pourront être admises en bordure de voies nouvelles au regard de l'intégration urbaine et de la sécurité.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en retrait ou à l'alignement, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés dans la limite fixée à l'article 15 (5% de l'emprise du bâti existantes avant travaux). En cas de surplomb du domaine public,

l'isolation par l'extérieur devra faire l'objet d'une autorisation spécifique, et ne pourra être accordée que si elle ne compromet pas la libre circulation de tous modes (piétons, cycles, PMR) sur le domaine public.

ARTICLE UA3- 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6. Les limites séparatives sont considérées sur une unité de propriété et non sur une parcelle.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :

LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Ces constructions seront édifiées :

- Soit en limite séparative latérale.
- Soit en retrait

En cas de retrait, le bâtiment mesuré en tous points de sa façade devra s'éloigner d'au moins :

- 2,50 m de la limite séparative si la façade ne comporte pas de vues directes (cf lexique)
- 6,00 m si la façade comporte des vues directes.

LES CONSTRUCTIONS ANNEXES :

Les constructions annexes (cf lexique), pourront être implantées :

- En limite séparative et jusqu'à 1,00 m de celle-ci si la superficie est inférieure ou égale à 20 m² et leur hauteur mesurée au faitage inférieure à 4,50 mètres.
- En retrait de plus de 2,50 mètres dans les autres cas.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

- Dans le cas de programmes de constructions présentant une unité architecturale (permis groupés, lotissements, ensemble bâti de plusieurs logements), des dispositions différentes pourront être admises au regard de l'intégration urbaine et de la sécurité.
- Dans le cas de l'existence d'une servitude de cour commune créée avant la date d'approbation du présent PLU.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés (sauf en limite séparative), dans la limite fixée à l'article 15.

ARTICLE UA3- 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

NON REGLEMENTE

ARTICLE UA3- 9 : EMPRISE AU SOL

NON REGLEMENTE

ARTICLE UA3- 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. DEFINITION :

(Cf. **lexique**) : la hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux sur l'emprise de la construction et le faîtage. Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

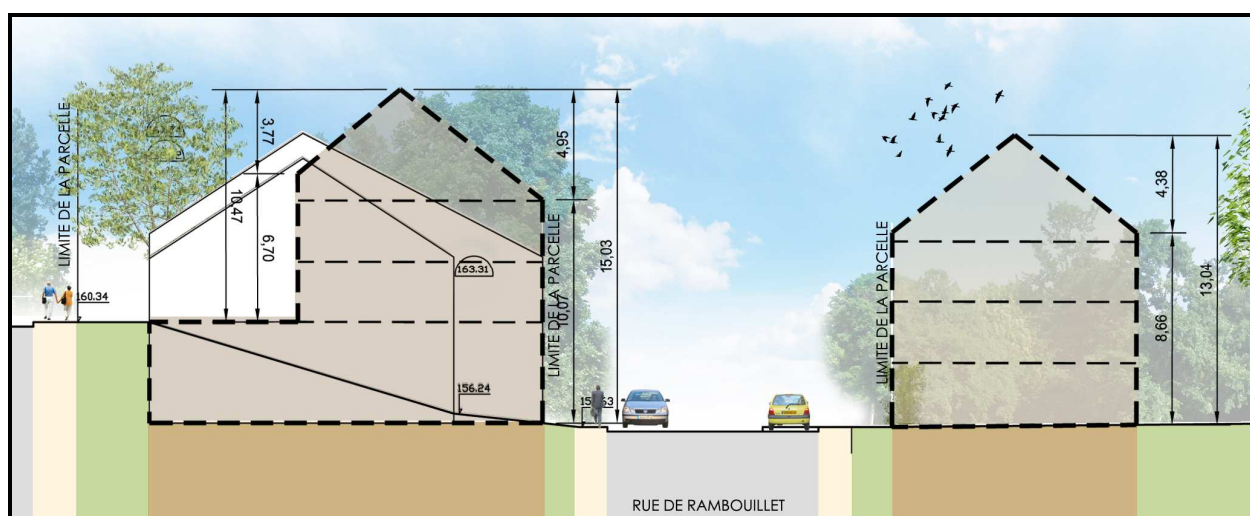
2. REGLE GENERALE :

En dehors du cas particuliers décrit ci-dessous, le long de la rue de Rambouillet :

- La hauteur de toute construction ne peut excéder 12 mètres au faîtage ou 9 mètres à l'acrotère, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.)
- Le nombre de niveaux admissibles est R+ 1 + combles

Cas particulier des constructions riveraines de la RD 24 ou route de Rambouillet :

- Les constructions ne pourront excéder les hauteurs et gabarits illustrés sur le schéma suivant :



Dans tous les cas, la hauteur des annexes non contiguës au bâtiment principal ne pourra excéder 4,50 mètres au faîtage.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une hauteur différente est admise :

- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension au sol ou d'aménagement des volumes existants sont autorisés.
- dans le cas de reconstruction à l'identique de constructions détruites ou démolies depuis moins de 10 ans ne respectant pas la règle générale, dans la limite de la hauteur de la construction initiale régulièrement édifiée.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés quelle que soit leur hauteur, dans la limite énoncée à l'article 15.
- Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics
- Les équipements publics.

ARTICLE UA3- 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**DISPOSITIONS GENERALES**

- L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
 - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
 - aux sites et paysages naturels ou urbains
 - à la conservation des perspectives monumentales.
- Toute architecture typique étrangère à la région et toute imitation sont interdites.
- Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique ou masquées par une haie végétale. Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur, ...).
- Les caissons de climatisation réversible ou pompes à chaleur devront être implantées de manière à générer le moins possible de nuisances pour le voisinage.
- Les éléments techniques sont intégrés dans le volume de la construction à l'exception des cheminées.
- Pour les constructions et leurs prolongements en annexes, murs de clôture, ..., la présentation d'un plan d'insertion au voisinage existant ou futur est exigée. Ce plan et les coupes et élévations (ou photomontage) l'accompagnant démontreront l'aptitude du projet à s'intégrer au paysage, au contexte urbain d'ensemble et à gérer de manière satisfaisante les mitoyennetés et limites. En particulier, les limites sur les espaces publics devront être définies en fonction de la vocation du rôle et des proportions de ces espaces.
- Le bâtiment de l'ancienne gare (identifiée dans les OAP « Projet quartier Ouest) devra être conservé et aménagé.

LES VOLUMES ET TERRASSEMENTS

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les terres d'excavation ne doivent pas être étalées sur le reste du terrain.
- Les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

LES TOITURES

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

Les pentes

- Le toit est généralement à deux pentes, avec un faîtage est parallèle à la longueur du bâtiment, mais pourra être traité différemment en fonction de l'intérêt architectural. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes et aux vérandas si les matériaux utilisés sont translucides qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.
- Le volume de toiture « dit à la Mansart » n'est pas autorisé.

Les ouvertures

- Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.
- L'encombrement des percements des toitures n'excédera pas le tiers de la surface du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent.
- Les châssis de toit seront de taille limitée et encastrés.
 - Sont à éviter : Les outeaux, les chiens assis, les lucarnes à volumétrie importante, avec débord, chevrons apparents, inclinaison du toit différente.

Les matériaux

- Ils devront respecter l'aspect, notamment la teinte et la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat.
- L'emploi de fibro-ciment, de tôles métalliques ou galvanisées est interdit.
- Dans tous les cas, l'utilisation de matériau brillant est interdite, sauf les panneaux solaires.

LES FACADES

- Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.
- Les constructions annexes sont réalisées en harmonie avec la construction principale, elles peuvent être accolées ou indépendantes.
- **Sur la RD24 (route de Rambouillet),**
 - Les ouvertures en façade de la rue de Rambouillet sont plus hautes que larges, des dimensions plus grandes sont autorisées sur les façades arrière.
 - Les balcons, terrasses ne sont pas autorisés en façade de la rue de Rambouillet.
 - Les climatiseurs ne sont pas autorisés du côté de la rue de Rambouillet.

Les matériaux

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, etc.) sont interdits.
- Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant. Elles seront choisies dans le nuancier de couleurs conservé en Mairie.
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

Les ouvertures

- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction et doivent être plus hautes que larges.
- Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, ...), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment et seront peintes selon le nuancier disponible en Mairie.
- Les fenêtres à petits carreaux et l'échantillonnage de matériaux sont à éviter.

LES CLOTURES

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat. Les clôtures sont composées soit de murs en pierre, soit de haies végétales, soit d'un muret surmonté d'un grillage, d'une grille, de palissade ou de lices en bois.
- Les compteurs, les boîtes aux lettres, s'ils sont à l'extérieur, sont intégrés dans une maçonnerie.
- Les portails sont en bois ou grille métallique peinte.
- Les clôtures en limite séparative sont en grillage métallique vert, sur poteaux métalliques verts, montés ou non sur une base maçonnée ne dépassant pas 20 cm moyen du sol. Hauteur totale : 180cm, doublés de végétation.
- Les clôtures sur voirie (hauteur totale : 1,80m) :
Mur plein (1,80 m) ou mur bahut (80cm) enduit adapté à la couleur de la façade ou en pierres meulières beurrées avec un chaperon, surmonté d'une grille.
- Les clôtures en limite de la voie verte :
les clôtures devront être constituées d'un grillage discret d'une hauteur maximale de 2 m et/ou d'un écran végétal et de haies, assurant des perméabilités et passages pour la petite faune.

ARTICLE UA3- 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

RAPPELS :

- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant situé à proximité de l'opération ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation répondant aux mêmes conditions

1. DIMENSIONS DES PLACES (cf lexique) :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

Dégagement : 5 m (sauf pour les places commandées affectées à un même logement ou à un même établissement, où le dégagement pourra être mutualisé).

Les dimensions devront être adaptées aux manœuvres et aux gabarits des véhicules, notamment poids-lourds ou véhicules techniques. Toutes dispositions doivent être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

2. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES :

La règle applicable aux constructions non prévus ci-dessous est celle de la construction la plus directement assimilable.

- **Habitat** 2 places par logement construit, reconstruit ou transformé.
Dans les opérations d'ensemble, 1 place « visiteur » pour 4 logements sera exigée dans l'enceinte de l'opération.
Au moins 50% des places pour l'habitat seront réalisées en place de jour. Cette disposition ne s'applique pas dans les opérations de plus de 3 logements.
- **Activités** 1 place pour 30 m² de surface de plancher de la construction pour les commerces et services.
1 place pour 10 m² de salle de restaurant.
1 place pour 55 m² de surface de plancher de la construction pour des bureaux.
- **Autres** Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

3. NORMES DE STATIONNEMENT pour VEHICULES ELECTRIQUES (Loi applicable au 1^{er} janvier 2017)

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Le nombre minimal de places concernées est fixé selon la capacité d'accueil du parc de stationnement. Il doit y avoir au minimum une place câblée.

Capacité d'accueil (nombre de places pour automobiles et 2-roues motorisés)	Bâtiment d'habitation	Bâtiment activités	Bâtiment accueillant un service public	Commerce
Jusqu'à 40 places	50 % des places	10 % des places	10 % des places	5 % des places
Au-delà	75 % des places	20 % des places	20 % des places	10 % des places

4. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

- Pour les constructions à destination d'habitation collective, avec une superficie minimale de 3 m² :
 - 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales
 - 1,5 m² par logement dans les autres cas
- Pour les constructions à destination d'activités autorisées :

- bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
- activités, commerces de plus de 500 m², et équipements publics : à minima 1 place pour 10 employés.

5. MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.
- 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.
- Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de nouvelles activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.
- Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

ARTICLE UA3- 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les espaces non bâtis et non occupés par les voies et stationnement doivent être plantés.
- Au moins 20% de la superficie du terrain devra être préservée en espaces végétalisés (cf lexique)
- Les plantations existantes sont conservées et entretenues ou replantées avec des sujets équivalents.
- Il sera planté au moins un arbre à haute tige par tranche de 200m² de terrain.
- Il est recommandé de planter des espèces locales avec, autant que faire se peut, des souches non hybrides. Ces essences locales seront choisies parmi la liste figurant en annexe 4 du présent règlement.
- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal sur une superficie au moins égale à 20 % de celle du terrain et seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal qui caractérise la zone. Pour les aires de plus de 100 m², elles doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.
- Un plan des aménagements extérieurs fournissant le relevé des arbres existants sur la parcelle et indiquant les plantations prévues, sera joint à toute demande d'autorisation de construire ou d'utilisation du sol.
- Le long de la voie verte et limite de la zone N, une frange paysagée sera réalisée en limite séparative. Elle sera constituée d'essences locales variées dans leur floraison, leur persistance et leur développement.

ARTICLE UA3- 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UA3- 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1 - PERFORMANCES ENERGETIQUES :

Toute construction nouvelle devra répondre à des critères énergétiques de la réglementation thermique en vigueur, au moment de la délivrance de l'autorisation.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, il est possible de déroger aux maxima de volumétrie (emprise et hauteur) des constructions afin de permettre d'assurer une isolation par l'extérieur dans la limite de 5% du gabarit (hauteur et emprise) de bâti existant avant travaux, sous réserve des dispositions des articles 6 à 8.

Le respect de ces critères de performances énergétiques devra être attesté par un organisme habilité (ayant signé une convention à cet effet avec le ministre chargé de la construction) au moment du dépôt de la demande.

Lors de la déclaration de conformité et d'achèvement des travaux, l'organisme habilité devra attester de l'atteinte des performances requises.

2- DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE :

Les éléments des dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une parfaite intégration au site et au bâti. Ainsi, ils devront respecter les principes recommandés en annexe.

3- GESTION ET AIRE DE STOCKAGE DES DECHETS

- Les constructions autorisées doivent disposer sur le terrain, d'un lieu adapté et de dimension suffisante pour la collecte sélective des ordures ménagères,
- Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, il doit être prévue une aire pour recevoir les bacs de collecte sélective des ordures ménagères, aménagée à l'intérieur ou en annexe, sous forme de benne enterrée, en harmonie avec le bâtiment principal, et située au plus près du domaine public. Elle sera conforme au règlement de collecte figurant en pièce n°7c du dossier de PLU.

ARTICLE UA3- 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront pouvoir être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

Il convient de prévoir un fourreau en attente pour la fibre.

ZONE UA4

CARACTERE DE LA ZONE

Le zonage UA 4 correspond aux cœurs des trois hameaux :

- de Chaumisson (situé au Nord-Ouest, il est aujourd'hui totalement intégré au tissu plus récent de l'agglomération),
- du Cormier (situé au Sud-Ouest, il est au milieu du plateau agricole aux franges des limites communales),
- et de Roussigny (situé au Nord-Est aux franges du plateau agricole et du coteau boisé).

Elle est équipée et desservie par tous les réseaux. Elle accueille des habitations ainsi que des commerces de proximité et des activités artisanales.

Elle se caractérise par :

- La présence de bâtiments anciens (vieux corps de fermes, maisons rurales, ...)
- Un bâti traditionnel implanté à l'alignement ou non (façades principales ou pignon), formant un tissu bâti dense.
- Des hauteurs de bâtiments de R+1 +combles en général.

RAPPELS DIVERS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 31/07/2007 prise en application du code de l'urbanisme
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément à la délibération du conseil municipal du 31/05/2007 prise en application du code de l'urbanisme.
- La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales.
« la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.
- Dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de transports de gaz (cf pièce n°6 – servitudes d'utilité publique), il convient de consulter dès le stade d'avant-projet GRT gaz (coordonnées données en pièce n°6b)

ARTICLE UA4- 1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES**SONT INTERDITS :****En matière de commerces et d'activités :**

- Les implantations nouvelles, extensions et aménagements :
 - de bâtiments à vocation artisanales, commerciales ou de services de plus de 100 m² de surface de plancher
 - de bâtiments d'exploitation forestière, agricole et d'élevage,
 - d'entrepôts,
 - d'activités industrielles

En matière d'installations et de travaux divers :

- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques
- Le stockage de matériaux usagés et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les carrières et extraction de matériaux
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur de plus de 2 mètres et s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public.
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.
- Toutes activités, occupations ou manifestations, permanentes ou occasionnelles, dans les locaux existants ou à créer situés à proximité d'habitations, générant des nuisances sonores à l'intérieur ou à l'extérieur de ces locaux et/ou engendrant des déplacements importants de personnes et de véhicules.

**ARTICLE UA4- 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL
SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****SONT AUTORISEES LES OCCUPATIONS DU SOL NON INTERDITES A L'ARTICLE UA4.1,****1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :****▪ Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.

▪ Proximité des ouvrages de transports de gaz (cf pièce n°6 du dossier de PLU)

Dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de transports de gaz (cf pièce n°6 – servitudes d'utilité publique), il convient de se conformer aux dispositions de la servitude et de consulter dès le stade d'avant-projet GRT gaz (coordonnées données en pièce n°6b)

2 - et sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes, ainsi que des conditions particulières et supplémentaires suivantes :

- les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux et services, dans la limite de 100 m² de surface de plancher ;
- La reconstruction à l'identique des bâtiments régulièrement édifiés dans le respect des dispositions générales du présent règlement ;

ARTICLE UA4- 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS .

Les dispositions de l'article R 111.5 du code de l'urbanisme sont applicables.

ACCES (cf Lexique) :

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche des véhicules de sécurité et de lutte contre l'incendie, **sans être inférieur à 3,50 mètres de largeur.**

La localisation et le nombre des accès des véhicules sur les voies publiques et privées devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques et privées peut être limité. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

De plus, aucun accès ne peut déboucher sur les parcs de stationnement public.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques et privées.

DESSERTE ET VOIRIE :

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité, de défense contre l'incendie et de passage des véhicules de collecte des déchets. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Toute voie doit avoir une emprise minimale de 8 m (composée à minima d'une chaussée permettant le croisement des véhicules et d' 1 trottoir).

Toutefois, cette emprise pourra être réduite à un minimum de 5 m (composée d'une chaussée d'au moins 3,50m et d'un trottoir), dans l'un des cas suivants :

- Si la voie n'excède pas 50 m de longueur,
- Si la voie ne dessert pas plus de 5 logements ou 200 m² (SDP) d'activités ou services,
- Si la voie dessert un parking souterrain d'une opération de plus 5 logements

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du présent règlement).

ARTICLE UA4- 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**1. Eau potable**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé dans les annexes sanitaires du PLU).

Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines en fonction de la nature des sols au réseau collectif d'assainissement quand il existe et en respectant ses caractéristiques (SPANC ou système séparatif).
- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur du SPANC et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit, dans les réseaux d'eaux usées ou pluviales, sous peine de sanctions prévues par la réglementation en vigueur (code de la santé publique).
- Le rejet des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un prétraitement par le pétitionnaire, réalisé dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau et avec son accord préalable.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.
- L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés doivent récupérer et gérer l'eau à la parcelle et ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans le réseau.
- Les eaux pluviales de toiture et de voirie seront retenues sur la propriété, après dépollution si nécessaire. Si la géologie du terrain ne le permet pas, la preuve devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme.
- Toute construction ou aménagement doit prévoir, dès sa conception, la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, récupérateur d'eau, etc.).
- La capacité de rétention et d'infiltration de ces dispositifs sera calculée sur la base d'une pluie d'occurrence 50 ans soit 60 mm en 4 heures. L'infiltration par puits filtrant dans le sol sera retenue en priorité.
- Les eaux collectées pourront notamment être utilisées pour des usages divers sur la parcelle. Ces dispositifs sont à la charge exclusive du propriétaire.
- Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée au regard de la structure des sols et pour absorber l'excès d'eaux de ruissellement lié à des épisodes pluvieux plus conséquents (sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme), il sera toléré un rejet de l'excédent vers le réseau collecteur d'eaux pluviales avec un débit limité conformément au règlement d'assainissement annexé en pièce 7d du dossier de PLU.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

3. Réseaux d'énergie, de télécommunications

- Les lignes publiques électriques, téléphoniques ou d'autres réseaux câblés ou fibre seront enterrées sur les parcelles privées ainsi que les raccordements correspondants ou dans la technique de « posé façades » sauf impossibilité technique reconnue.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution d'énergie électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

ARTICLE UA4- 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE UA4- 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

2. MODALITES DE CALCUL :

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade de construction jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, les éléments tels que les perrons, les débords de toiture, les corniches et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

Dans le cas de garage en sous-sol, la rampe d'accès ne doit pas commencer avant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. Cette marge de recul n'est pas applicable aux extensions de bâtiments existants déjà implantés à une distance de l'alignement inférieure à 5 mètres.

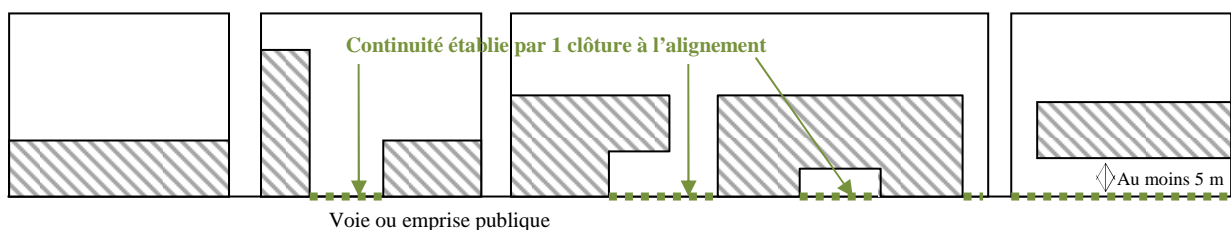
Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

3. REGLE GENERALE

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques (polygone d'implantation, marge de recul ou zone non aedificandi), les constructions principales seront implantées :

- Soit à l'alignement de la voie (façade principale ou pignon).
- Soit en retrait d'au moins 5 m de l'alignement, à condition que la continuité de l'alignement soit assurée par une clôture constituée d'un mur plein d'une hauteur en harmonie avec les clôtures existantes, attenantes ou dans l'environnement proche.

Exemples d'implantation possibles



Lorsqu'ils sont mentionnés aux documents graphiques, les constructions devront respecter les polygones d'implantation, les marges de recul ou les zones non aedificandi.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées, dans le prolongement des murs et façades existantes ou en continuité des façades sur les terrains mitoyens.

- Des décrochements de façades peuvent être autorisés pour des motifs d'ordre architectural (raccrochement de la construction nouvelle aux constructions mitoyennes voisines non implantée à l'alignement, traitement de l'entrée d'un bâtiment projeté à l'angle de plusieurs rues, etc.).
- Dans le cas de programmes de constructions présentant une unité architecturale (permis groupés, lotissement, ensembles bâtis de plusieurs logements), des dispositions différentes pourront être admises en bordure de voies nouvelles au regard de l'intégration urbaine et de la sécurité.
- Les constructions annexes (définition dans le lexique) à l'exception des garages, devront être implantées à l'arrière ou sur le côté des constructions principales, conformément à l'article 7.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en retrait ou à l'alignement, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés dans la limite fixée à l'article 15 (5% de l'emprise du bâti existantes avant travaux). En cas de surplomb du domaine public, l'isolation par l'extérieur devra faire l'objet d'une autorisation spécifique, et ne pourra être accordée que si elle ne compromet pas la libre circulation de tous modes (piétons, cycles, PMR) sur le domaine public.

ARTICLE UA4- 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

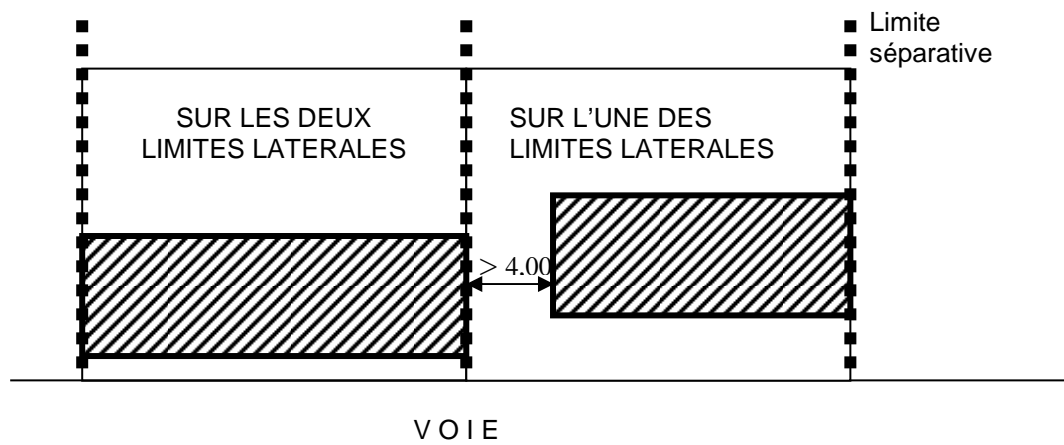
1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6. Les limites séparatives sont considérées sur une unité de propriété et non sur une parcelle.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :

LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques (polygone d'implantation), ces constructions principales doivent être édifiées jusqu'à l'une au moins des limites séparatives latérales.



En cas de retrait, le bâtiment mesuré en tous points de sa façade devra s'éloigner d'au moins :

- 4,00 m de la limite séparative si la façade ne comporte pas d'ouvertures créant de vues directes (cf lexique)
- 8,00 m si la façade comporte d'ouvertures créant de vues directes.

Lorsqu'ils sont mentionnés aux documents graphiques, les constructions principales devront respecter les polygones d'implantation, les marges de recul ou les zones non aedificandi.

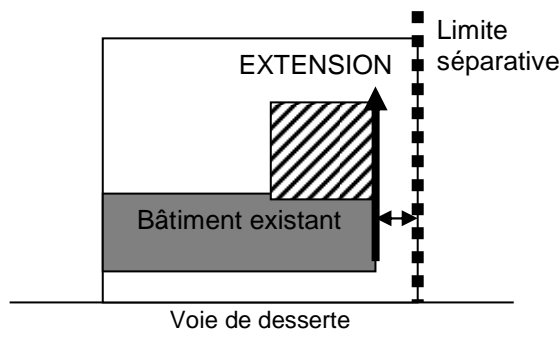
LES CONSTRUCTIONS ANNEXES :

Les constructions annexes (cf lexique) pourront être implantées :

- En limite séparative sur une longueur maximale de 10,00 mètres et jusqu'à 1,00 m de celle-ci si la superficie est inférieure ou égale à 20 m² et leur hauteur mesurée au faîtage inférieure à 4,50 mètres.
- En retrait de plus de 2,50 mètres dans les autres cas.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

- Dans le cas d'un bâtiment ne respectant pas les règles générales du §2, l'extension pourra se faire dans la continuité de celui-ci à la condition de ne pas ouvrir d'ouvertures créant des vues directes sur la façade en vis-à-vis.



- Dans le cas de l'existence d'une servitude de cour commune créée avant la date d'approbation du présent PLU.
- Dans le cas de programmes de constructions présentant une unité architecturale (permis groupés, lotissements, ensemble bâti de plusieurs logements), des dispositions différentes pourront être admises au regard de l'intégration urbaine et de la sécurité.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés (sauf en limite séparative), dans la limite fixée à l'article 15.

ARTICLE UA4- 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

1. REGLE GENERALE :

La distance minimale entre tout point de constructions non contiguës sera au moins égale :

- à 8 mètres si les façades des constructions en vis-à-vis comportent des ouvertures créant des vues directes,
- à 6 m si seulement l'une des façades comportent des ouvertures créant des vues directes,
- à 4 m dans le cas contraire.

La distance minimale entre tout point de la construction principale et de son annexe sera au moins égale à 2,50 mètres.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.
- Dans le cas de programmes de constructions présentant une unité architecturale (permis groupés, lotissements, ensemble bâti de plusieurs logements), des dispositions différentes pourront être admises.

- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés dans les limites fixées à l'article 15.

ARTICLE UA4- 9 : EMPRISE AU SOL

1. REGLE GENERALE :

L'emprise au sol des constructions (cf lexique) ne pourra excéder 30% de la superficie du terrain.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les dispositions de la règle générale ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics, et aux ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que transformateurs et postes détente gaz.
- pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les dispositions ci-dessus pour :
 - les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie des façades pourront être autorisés, dans la limite énoncée à l'article 15.
 - les travaux de surélévation dans la limite de la hauteur maximale énoncée à l'article UA4.10.

ARTICLE UA4- 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. DEFINITION :

((Cf. lexique)) : la hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux sur l'emprise de la construction et le faîtage. Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 15 mètres maximum dans le sens de la pente.

2. REGLE GENERALE :

- La hauteur de toute construction ne peut excéder 10 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.)
- Le nombre de niveaux admissibles est R+ 1 + combles

Dans tous les cas la hauteur des annexes non contiguës au bâtiment principal ne pourra excéder 4,50 mètres au faîtage.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une hauteur différente est admise :

- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension au sol ou d'aménagement des volumes existants sont autorisés.
- dans le cas de reconstruction à l'identique de constructions détruites ou démolies depuis moins de 10 ans ne respectant pas la règle générale, dans la limite de la hauteur de la construction initiale régulièrement édifiée.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés quelle que soit leur hauteur, dans la limite énoncée à l'article 15.
- Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE UA4- 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**DISPOSITIONS GENERALES**

- L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
 - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
 - aux sites et paysages naturels ou urbains
 - à la conservation des perspectives monumentales.
- Toute architecture typique étrangère à la région et toute imitation sont interdites.
- Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique ou masquées par une haie végétale. Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur, ...).
- Les caissons de climatisation réversible ou pompes à chaleur devront être implantées de manière à générer le moins possible de nuisances pour le voisinage.
- Pour les constructions et leurs prolongements en annexes, murs de clôture, ..., la présentation d'un plan d'insertion au voisinage existant ou futur est exigé. Ce plan et les coupes et élévations (ou photomontage) l'accompagnant démontrera l'aptitude du projet à se fédérer au paysage, au contexte urbain d'ensemble et à gérer de manière satisfaisante les mitoyennetés et limites. En particulier, les limites sur espaces publics devront être définies en fonction de la vocation du rôle et des proportions de ces espaces.

LES VOLUMES ET TERRASSEMENTS

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les terres d'excavation ne doivent pas être étalées sur le reste du terrain.
- Les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

LES TOITURES

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

Les pentes

- Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45 ° par rapport à l'horizontale. Le toit est généralement à deux pentes mais pourra être traité différemment en fonction de l'intérêt architectural. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes pour lesquels un traitement différent pourra être adopté, ni aux bâtiments annexes (et aux vérandas si les matériaux utilisés sont translucides) qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.
- Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes devront s'accorder de préférence sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.

Les ouvertures

- Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.
- Sur les façades donnant sur les voies (sauf impasses) :
L'encombrement des percements des toitures n'excédera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent.
- Sur les façades « arrières », non visibles depuis les voies et celles donnant sur les impasses :
Les ouvertures ne sont pas réglementées. Mais une harmonie d'ensemble sera exigée.

Les matériaux

- Ils devront respecter l'aspect, notamment la teinte et la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat.
- Les couvertures sont réalisées en tuiles plates traditionnelles ; en tuiles mécaniques petit moule ou en ardoises naturelles.
- L'emploi de fibro-ciment, de tôles métalliques ou galvanisées est interdit.
- Dans tous les cas, l'utilisation de matériau brillant est interdite, sauf les panneaux solaires.

LES FACADES

- Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.
- A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

Les matériaux

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, etc.) sont interdits.
- Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant. Elles seront choisies dans le nuancier de couleurs conservé en Mairie.
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

Les ouvertures

- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction.
- Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, ...), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment.

LES CLOTURES

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat. Les clôtures traditionnelles sont composées soit de murs en pierre de meulières ou parement pierres naturelles régionales, soit de haies végétales, soit d'un muret d'une hauteur maximale de 1,20m, surmonté d'un grillage, d'une grille, de palissade ou de lices en bois.
- Les murs en pierre de meulière existants devront être maintenus ou remis en état.
- En limite des espaces naturels ou agricoles (zones N et A), les clôtures devront être constituées d'un grillage discret d'une hauteur maximale de 2 m et/ou d'un écran végétal et de haies, assurant des perméabilités et passages pour la petite faune.

ARTICLE UA4- 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

RAPPELS :

- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.
- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant situé à proximité de l'opération ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation répondant aux mêmes conditions

1. DIMENSIONS DES PLACES (cf lexique) :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

Dégagement : 5 m. (sauf pour les places commandées affectées à un même logement ou à un même établissement, où le dégagement pourra être mutualisé).

Les dimensions devront être adaptées aux manœuvres et aux gabarits des véhicules, notamment poids-lourds ou véhicules techniques. Toutes dispositions doivent être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

2. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES :

La règle applicable aux constructions non prévus ci-dessous est celle de la construction la plus directement assimilable.

- **Habitat** 2 places par logement construit, reconstruit ou transformé.
Dans les opérations d'ensemble, 1 place « visiteur » pour 3 logements sera exigée dans l'enceinte de l'opération.
- **Activités** 1 place pour 10 m² de salle de restaurant + 1 place par chambre (hôtels et restaurants).
1 place pour 55 m² de surface de plancher de la construction pour des bureaux et activités.
- **Autres** Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

3. NORMES DE STATIONNEMENT pour VEHICULES ELECTRIQUES

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Le nombre minimal de places concernées est fixé selon la capacité d'accueil du parc de stationnement. Il doit y avoir au minimum une place câblée.

Capacité d'accueil (nombre de places pour automobiles et 2-roues motorisés)	Bâtiment d'habitation	Bâtiment activités	Bâtiment accueillant un service public	Commerce
Jusqu'à 40 places	50 % des places	10 % des places	10 % des places	5 % des places
Au-delà	75 % des places	20 % des places	20 % des places	10 % des places

4. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

- Pour les constructions à destination d'habitation collective, avec une superficie minimale de 3 m² :
 - 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales
 - 1,5 m² par logement dans les autres cas
- Pour les constructions à destination d'activités autorisées :
 - bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
 - activités, commerces de plus de 500 m², et équipements publics : à minima 1 place pour 10 employés.

5. MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.
- 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.

- Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de nouvelles activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.
- Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

ARTICLE UA4- 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Au moins 65% de la superficie du terrain devra être préservée en espaces végétalisés (cf lexique)
- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal sur une superficie au moins égale à 20 % de celle du terrain et seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal qui caractérise la zone. Pour les aires de plus de 100 m², elles doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.
- Il est recommandé de planter des espèces locales avec, autant que faire se peut, des souches non hybrides. Ces essences locales seront choisies parmi la liste figurant en annexe 4 du présent règlement.
- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenus.
- Les espaces non bâtis doivent être plantés.
- Dans les lotissements, les espaces communs seront plantés ou aménagés en aire de jeux (10 % minimum de la surface des espaces communs).
- Un plan des aménagements extérieurs fournissant le relevé des arbres existants sur la parcelle et indiquant les plantations prévues, sera joint à toute demande d'autorisation de construire ou d'utilisation du sol.
- **En limite des espaces naturels (zones N et A)**
Les limites des parcelles situées en bordure d'espaces naturels ou agricoles, seront plantées d'arbustes ou d'arbres de basse tige et de haute tige.

ARTICLE UA4- 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE UA4- 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1 - PERFORMANCES ENERGETIQUES :

Toute construction nouvelle devra répondre à des critères énergétiques de la réglementation thermique en vigueur, au moment de la délivrance de l'autorisation.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, il est possible de déroger aux maxima de volumétrie (emprise et hauteur) des constructions afin de permettre d'assurer une isolation par l'extérieur dans la limite de 5% du gabarit (hauteur et emprise) de bâti existant avant travaux, sous réserve des dispositions des articles 6 à 8.

Le respect de ces critères de performances énergétiques devra être attesté par un organisme habilité (ayant signé une convention à cet effet avec le ministre chargé de la construction) au moment du dépôt de la demande. Lors de la déclaration de conformité et d'achèvement des travaux, l'organisme habilité devra attester de l'atteinte des performances requises.

2- DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE :

Les éléments des dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une parfaite intégration au site et au bâti. Ainsi, ils devront respecter les principes recommandés en annexe.

3 - GESTION ET AIRE DE STOCKAGE DES DECHETS

- Les constructions autorisées doivent disposer sur le terrain, d'un lieu adapté et de dimension suffisante pour la collecte sélective des ordures ménagères,
- Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, il doit être prévue une aire pour recevoir les bacs de collecte sélective des ordures ménagères, aménagée à l'intérieur ou en annexe, sous forme de benne enterrée, en harmonie avec le bâtiment principal, et située au plus près du domaine public. Elle sera conforme au règlement de collecte figurant en pièce n°7c du dossier de PLU.

ARTICLE UA4- 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent. En l'absence de réseau, les installations et constructions devront pouvoir être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation. Il convient de prévoir un fourreau en attente pour la fibre.

ZONE UB

Les zones UB1, UB2 et UB3

La **zone UB** correspond aux extensions plus ou moins récentes de l'agglomération. Elle se scinde en trois secteurs définis essentiellement par une différence de densité :

- ❑ Les **zones UB1 a et b** qui reconnaissent les parties urbanisées de l'agglomération les moins susceptibles d'évoluer du fait d'une **densité urbaine utilisée presque en totalité**.
- ❑ Les **zones UB2a, UB2a* et UB2b** qui reconnaissent les parties urbanisées de l'agglomération qui nécessitent une meilleure maîtrise de la densité parce qu'elles **jouxtent des espaces architecturaux ou environnementaux qu'il faut protéger**.
La **zone UB2c** englobe les deux hameaux des Fonds d'Armenon et des Pavillons, situés en zone d'assainissement individuel.
- ❑ La **zone UB3** correspond au secteur à vocation résidentiel de l'Orée du Bois (ex ZAC des Concessions).

ZONES UB1 et UB2

CARACTERE DE LA ZONE

Ces zones correspondent aux extensions plus ou moins récentes de l'agglomération.

Elles sont constituées de pavillons implantés individuellement ou sous forme organisée. Elles se caractérisent par :

- des implantations en retrait des voies
- des hauteurs de bâti plus modestes (R+1+combles)
- un tissu plus aéré au fur et à mesure qu'on passe du UB1a au UB1b puis au UB2a, UB2a*, UB2b et les hameaux en UB2c
- des continuités de clôtures minérales ou végétales.
- une trame bâtie aérée et paysagère en zone UB2a* correspondant à l'ancien parc du château aujourd'hui disparu.

Ces secteurs sont destinés à recevoir prioritairement de l'habitat sous forme pavillonnaire, mais également les services et activités complémentaires et compatibles avec ceux-ci.

Toutefois, ils sont largement urbanisés et leur évolution se fera principalement par l'adaptation et l'aménagement des constructions existantes

RAPPELS DIVERS

- Toute construction est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les deux périmètres de protection autour de l'Eglise et du Pavillon Mansart rue du Couvent.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 31/07/2007 prise en application du code de l'urbanisme
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans le périmètre de protection autour de l'Eglise et conformément à la délibération du conseil municipal en date du 31 /05/2007, prise en application du code de l'urbanisme.
- La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales.
« la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et déclaration préalable dans les espaces boisés classés. Cette déclaration préalable n'est pas requise lorsqu'ils concernent :
 - Des arbres dangereux, châblis ou morts
 - Des bois privés dotés d'un plan simple de gestion, d'un règlement type de gestion ou d'un programme de coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles
 - Une coupe autorisée par arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées
 - Une forêt publique soumise au régime forestier.
- Dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de transports de gaz (cf pièce n°6 – servitudes d'utilité publique), il convient de consulter dès le stade d'avant-projet GRT gaz (coordonnées données en pièce n°6b)

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS dans les secteurs UB1 et UB2 :

En matière de commerces et d'activités :

- Les implantations nouvelles, extensions et aménagements :
 - × d'installations classées,
 - × de bâtiments à vocation industrielle,
 - × de bâtiments à vocation artisanales, commerciales ou de services de plus de 200 m² de surface de plancher
 - × de bâtiments d'exploitation forestière, agricole et d'élevage,
 - × d'entrepôts,

En matière d'installations et de travaux divers :

- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques
- Le stockage de matériaux usagés et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les carrières et extraction de matériaux
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur de plus de 2 mètres et s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public.
- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.

Sur les éléments recensés au titre de l'article L151.19 du CU (voir pièces n°4 et n°5b du dossier de PLU),

La destruction ou suppression des éléments recensés est interdite sauf motif d'intérêt général et de sécurité.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT AUTORISEES LES OCCUPATIONS DU SOL NON INTERDITES A L'ARTICLE UB.1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Dans les zones soumises à risque d'inondations (le long de la Prédecelle et par remontées de nappes)**
Dans les secteurs identifiés aux documents graphiques comme sujets à des inondations, les projets d'utilisation ou d'occupation du sol pourront être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales pour toute construction. Dans ces zones, les sous-sols sont interdits.
- **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**
Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.
Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.
- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**
Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe du dossier de PLU et article 2 des dispositions générales du présent règlement), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).
- **Proximité des ouvrages de transports de gaz (cf pièce n°6 du dossier de PLU)**
Dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de transports de gaz (cf pièce n°6 – servitudes d'utilité publique), il convient de se conformer aux dispositions de la servitude et de consulter dès le stade d'avant-projet GRT gaz (coordonnées données en pièce n°6b)
- **Protection des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L151.19 du CU**
Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L151.19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Il conviendra de se reporter aux fiches en pièce n°5b du dossier de PLU.

2 - Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes, et des conditions particulières et supplémentaires suivantes :

- les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux et services, dans la limite de 200 m² de surface de plancher ;
- la reconstruction à l'identique des bâtiments régulièrement édifiés dans le respect des dispositions générales du présent règlement ;

ARTICLE UB 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS .

Les dispositions de l'article R111.5 du code de l'urbanisme sont applicables.

ACCES (cf lexique) :

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche des véhicules de sécurité et de lutte contre l'incendie, **sans être inférieur à 5 mètres de largeur.**

La localisation et le nombre des accès des véhicules sur les voies publiques devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques et privées peut être limité. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

De plus, aucun accès ne peut déboucher sur les parcs de stationnement public.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques et privées.

DESSERTE ET VOIRIE :

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Toute voie doit avoir une emprise minimale de 8 m (composée à minima d'une chaussée permettant le croisement des véhicules et d'1 trottoir).

Toutefois, cette emprise pourra être réduite à un minimum de 5 m (composée d'une chaussée d'au moins 3,50m et d'un trottoir), si la voie

- n'excède pas 50 m de longueur
- ou ne dessert pas plus de 5 logements ou 200 m² (SDP) d'activités ou services
- dessert un parking souterrain d'une opération de plus 5 logements

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du présent règlement).

ARTICLE UB 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé dans les annexes sanitaires du PLU).

Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines en fonction de la nature des sols au réseau collectif d'assainissement quand il existe et en respectant ses caractéristiques (SPANC ou système séparatif).
- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur du SPANC et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit, dans les réseaux d'eaux usées ou pluviales, sous peine de sanctions prévues par la réglementation en vigueur (code de la santé publique).
- Le rejet des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un prétraitement par le pétitionnaire, réalisé dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau et avec son accord préalable.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.
- L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés doivent récupérer et gérer l'eau à la parcelle et ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans le réseau.
- Les eaux pluviales de toiture et de voirie seront retenues sur la propriété, après dépollution si nécessaire. Si la géologie du terrain ne le permet pas, la preuve devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme.
- Toute construction ou aménagement doit prévoir, dès sa conception, la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, récupérateur d'eau, etc.).
- La capacité de rétention et d'infiltration de ces dispositifs sera calculée sur la base d'une pluie d'occurrence 50 ans soit 60 mm en 4 heures. L'infiltration par puits filtrant dans le sol sera retenue en priorité.
- Les eaux collectées pourront notamment être utilisées pour des usages divers sur la parcelle. Ces dispositifs sont à la charge exclusive du propriétaire.
- Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée au regard de la structure des sols et pour absorber l'excès d'eaux de ruissellement lié à des épisodes pluvieux plus conséquents (sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme), il sera toléré un rejet de l'excédent vers le réseau collecteur d'eaux pluviales avec un débit limité conformément au règlement d'assainissement annexé en pièce 7d du dossier de PLU.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

3. Réseaux d'énergie, de télécommunications

- Les lignes publiques électriques, téléphoniques ou d'autres réseaux câblés ou fibre seront enterrées sur les parcelles privées ainsi que les raccordements correspondants ou dans la technique de « posé façades » sauf impossibilité technique reconnue.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution d'énergie électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

2. MODALITES DE CALCUL :

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade de construction jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, les éléments tels que les perrons, les débords de toiture, les corniches et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

Dans le cas de garage en sous-sol, la rampe d'accès ne doit pas commencer avant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. Cette marge de recul n'est pas applicable aux extensions de bâtiments existants déjà implantés à une distance de l'alignement inférieure à 5 mètres.

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

3. REGLE GENERALE

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques (polygone d'implantation, marge de recul le long de la RD988), les constructions principales seront implantées à 5 mètres minimum de l'alignement de la voie (façade principale ou pignon) avec un mur de clôture.

En UB2, elles respecteront la marge de recul, mesurée depuis la limite de la voie, lorsqu'elle figure au document graphique (hameau de Chaumusson). Dans cette marge, seuls sont autorisés des abris de jardins ou extensions de moins 20 m².

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées, dans le prolongement des murs et façades existantes ou en continuité des façades sur les terrains mitoyens.
- Des décrochements de façades peuvent être autorisés pour des motifs d'ordre architectural (raccrochement de la construction nouvelle aux constructions mitoyennes voisines non implantée à l'alignement, traitement de l'entrée d'un bâtiment projeté à l'angle de plusieurs rues).
- Dans le cas de programmes de constructions présentant une unité architecturale (permis groupés, lotissement, ensembles bâtis de plusieurs logements), des dispositions différentes pourront être admises en bordure de voies nouvelles au regard de l'intégration urbaine et de la sécurité.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en retrait ou à l'alignement, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés dans la limite fixée à l'article 15 (5% de l'emprise du bâti existantes avant travaux). En cas de surplomb du domaine public, l'isolation par l'extérieur devra faire l'objet d'une autorisation spécifique, et ne pourra être accordée que si elle ne compromet pas la libre circulation de tous modes (piétons, cycles, PMR) sur le domaine public.
- Le long de la Prédecelle, aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 5 m des berges, et les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

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

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6. Les limites séparatives sont considérées sur une unité foncière et non sur une parcelle.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :

LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

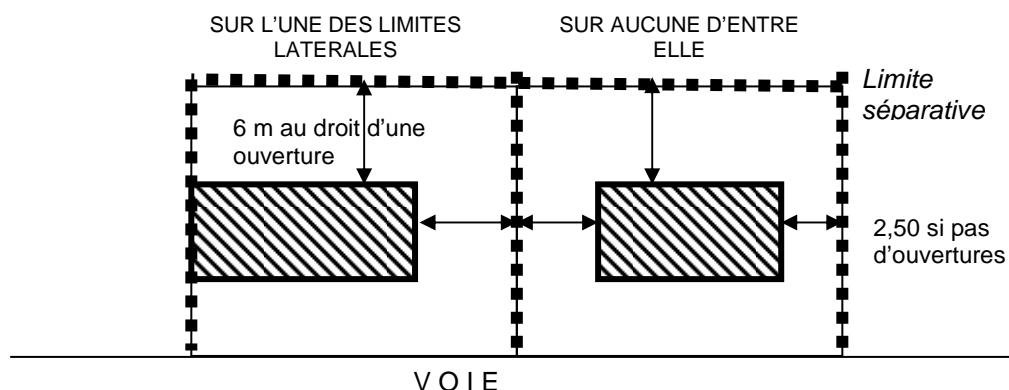
En UB1

Les constructions peuvent être édifiées :

- Soit, sur une limite séparative **latérale** (cf lexique)
- Soit, en retrait des limites séparatives (latérale et fond et front de parcelle –cf lexique)

En cas de retrait, le bâtiment mesuré en tous points de sa façade devra s'éloigner d'au moins :

- **2,50 m** des limites séparatives si elles ne comportent pas d'ouvertures créant de vues directes (cf lexique).
- **6,00 m** de la limite séparative si elles comportent des ouvertures créant de vues directes (cf lexique).



Dans le cas d'une division en vue de détacher un terrain à bâtir, la construction existante devra respecter être conforme aux règles de prospects édictées ci-dessus après division.

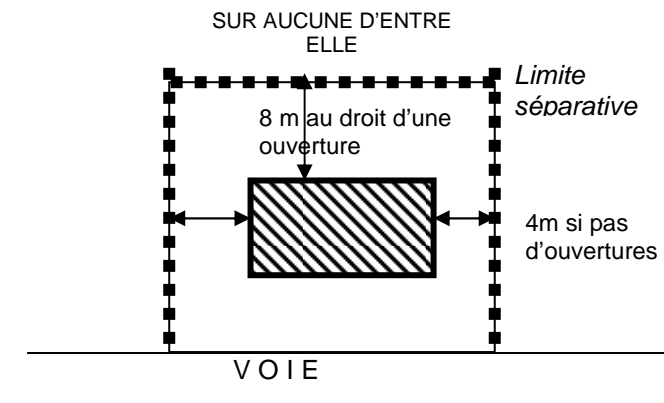
En UB2

Les constructions seront édifiées en retrait des limites séparatives (latérale et fond de parcelle – cf lexique)

En cas de retrait, le bâtiment mesuré en tous points de sa façade devra s'éloigner d'au moins :

- **4 m** des limites séparatives si elles ne comportent pas d'ouvertures créant de vues directes (cf lexique).
- **8 m** de la limite séparative si elles comportent des ouvertures créant de vues directes (cf lexique).

Lorsqu'ils sont mentionnés aux documents graphiques, les constructions principales devront respecter les polygones d'implantation, les marges de recul ou les zones non aedificandi.



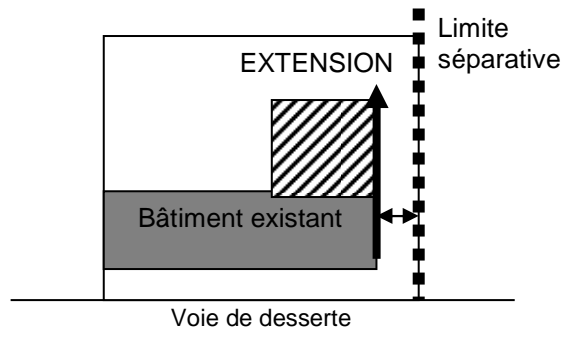
Dans le cas d'une division en vue de détacher un terrain à bâtir, la construction existante devra respecter être conforme aux règles de prospects édictées ci-dessus après division.

LES CONSTRUCTIONS ANNEXES en UB1 et UB2 :

- Les constructions annexes (cf lexique), pourront être implantées :
 - En limite séparative sur une longueur maximale de 10 mètres et jusqu'à 1 m de celle-ci si la superficie est inférieure ou égale à 20 m² et leur hauteur mesurée au faîtage inférieure à 3,50 m.
 - En retrait de plus de 2,50 mètres dans les autres cas.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

- Dans le cas d'un bâtiment ne respectant pas les règles générales du §2, l'extension pourra se faire dans la continuité de celui-ci à la condition de ne pas ouvrir d'ouvertures créant des vues directes sur la façade en vis-à-vis.



- Dans le cas de programmes de constructions présentant une unité architecturale (permis groupés, lotissements, ensemble bâti de plusieurs logements), des dispositions différentes pourront être admises au regard de l'intégration urbaine et de la sécurité.
- Dans le cas de l'existence d'une servitude de cour commune créée avant la date d'approbation du présent PLU.

- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés (sauf en limite séparative), dans la limite fixée à l'article 15.
- Le long de la Prédecelle, aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 5 m des berges, et les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

1. REGLE GENERALE :

UB1	<ul style="list-style-type: none">• au moins 12,00 m les unes des autres lorsqu'au moins une des façades en vis-à-vis comporte une ouverture créant une vue directe (cf lexique)• réduite de moitié dans le cas contraire
UB2	<ul style="list-style-type: none">• au moins 16,00 m les unes des autres lorsqu'au moins une des façades en vis-à-vis comporte une ouverture créant une vue directe (cf lexique)• réduite de moitié dans le cas contraire

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à :

En cas de division parcellaire, toute construction devra respecter les règles de prospects ci-dessus.

Une distance minimale de 2,50 mètres entre les bâtiments annexes et les bâtiments principaux est requise.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.
- Dans le cas de programmes de constructions présentant une unité architecturale (permis groupés, lotissements, ensemble bâti de plusieurs logements), des dispositions différentes pourront être admises.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés dans les limites fixées à l'article 15.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

1. REGLE GENERALE :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (cf lexique) ne pourra excéder :

- 50% de la superficie du terrain en UB1a
- 30% de la superficie du terrain en UB1b
- 30% de la superficie du terrain en UB2a
- 20% de la superficie du terrain en UB2b
- 15% de la superficie du terrain en UB2c

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les dispositions de la règle générale ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics, et aux ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que transformateurs et postes détente gaz.
- pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les dispositions ci-dessus pour :
 - les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie des façades pourront être autorisés, dans la limite énoncée à l'article 15.
 - les travaux de surélévation dans la limite de la hauteur maximale énoncée à l'article UB.10.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. DEFINITION :

(Cf. lexique) : la hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux sur l'emprise de la construction et le faîtage. Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 15 mètres maximum dans le sens de la pente.

2. REGLE GENERALE :

- La hauteur de toute construction ne peut excéder 10 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.)
- Le nombre de niveaux admissibles est R+1+ combles
- La hauteur des annexes non contiguës au bâtiment principal ne pourra excéder 4,50 mètres au faîtage.

En zone UB2a* (centre ville – périmètre de l'ancien parc du château) :

Au-delà d'une bande de 25 m de l'alignement des voies, la hauteur des constructions ne pourra excéder 4 m à l'égout et 6 m au faîtage (R+Combles). La hauteur des annexes non contiguës au bâtiment principal ne pourra excéder 4,50 mètres au faîtage.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une hauteur différente est admise :

- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension au sol ou d'aménagement des volumes existants sont autorisés.
- dans le cas de reconstruction à l'identique de constructions détruites ou démolies depuis moins de 10 ans ne respectant pas la règle générale, dans la limite de la hauteur de la construction initiale régulièrement édifiée.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés quelle que soit leur hauteur, dans la limite énoncée à l'article 15.
- Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS GENERALES

- L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
 - aux sites et paysages naturels ou urbains
 - à la conservation des perspectives monumentales.
- Dans le périmètre de protection de monuments historiques autour de l'Eglise, les travaux doivent être en cohérence avec le site et les caractéristiques traditionnelles. Les pastiches et imitations de matériaux qui ne seraient pas identitaires de la région seront interdits.
 - Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.
 - Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique ou masquées par une haie végétale. Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur, ...).
 - Les caissons de climatisation réversible ou pompes à chaleur devront être implantées de manière à générer le moins possible de nuisances pour le voisinage.
 - Pour les constructions et leurs prolongements, murs de clôture, ..., la présentation d'un plan d'insertion au voisinage existant ou futur est exigé. Ce plan et les coupes et élévations (ou photomontage) l'accompagnant démontrera l'aptitude du projet à se fédérer au paysage, au contexte urbain d'ensemble et à gérer de manière satisfaisante les mitoyennetés et limites. En particulier, les limites sur espaces publics devront être définies en fonction de la vocation du rôle et des proportions de ces espaces.
 - **Il convient également de se référer à la pièce 5c du dossier de PLU** contenant des recommandations urbaines, architecturales, paysagères et environnementales qui complètent les dispositions du présent article

LES VOLUMES ET TERRASSEMENTS

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les terres d'excavation ne doivent pas être étalées sur le reste du terrain.
- Les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

LES TOITURES

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

Les pentes

- Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45 ° par rapport à l'horizontale. Le toit est généralement à deux pentes mais pourra être traité différemment en fonction de l'intérêt architectural. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux constructions existantes pour lesquels un traitement différent pourra être adopté, ni aux bâtiments annexes, ni aux vérandas si les matériaux utilisés sont translucides, qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.

Les ouvertures

- Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.
- Sur les façades donnant sur les voies (sauf impasses) :
L'encombrement des percements des toitures n'excédera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent.
- Sur les façades « arrières », non visibles depuis les voies et celles donnant sur les impasses :
Les ouvertures ne sont pas réglementées. Mais une harmonie d'ensemble sera exigée.

Les matériaux

- Ils devront respecter l'aspect, notamment la teinte et la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat.
- Les couvertures sont réalisées en tuiles plates traditionnelles ; en tuiles mécaniques petit moule ou en ardoises naturelles.
- L'emploi de fibro-ciment, de tôles métalliques ou galvanisées est interdit.
- Dans tous les cas, l'utilisation de matériau brillant est interdite, sauf les panneaux solaires.

LES FACADES

- Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.

Les matériaux

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, etc.) sont interdits.
- Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant.
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.
- Les annexes seront traitées en harmonie avec la construction principale dans le choix des revêtements et des teintes

Les ouvertures

- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction et doivent être plus hautes que larges, lorsqu'elles donnent sur la voie.
- Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, ...), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment.

LES CLOTURES

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat. Les clôtures traditionnelles sont composées soit de murs en pierre de meulière ou parement pierres naturelles régionales, soit de haies végétales, soit d'un muret d'une hauteur maximale de 1,20m m, surmonté d'un grillage, d'une grille, de palissade ou de lices en bois.
- Les murs en pierre de meulière existants devront être maintenus ou remis en état.
- En limite des espaces naturels ou agricoles (zones A et N), les clôtures devront être constituées d'un grillage discret d'une hauteur maximale de 2 m et/ou d'un écran végétal et de haies, assurant des perméabilités et passages pour la petite faune.

ARTICLE UB 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

RAPPELS :

- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.
- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant situé à proximité de l'opération ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation répondant aux mêmes conditions

1. DIMENSIONS DES PLACES (cf lexique) :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

Dégagement : 5 m. (sauf pour les places commandées affectées à un même logement ou à un même établissement, où le dégagement pourra être mutualisé).

Les dimensions devront être adaptées aux manœuvres et aux gabarits des véhicules, notamment poids-lourds ou véhicules techniques. Toutes dispositions doivent être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

2. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES :

- **Habitat** 2 places par logement construit, reconstruit ou transformé.
Dans les opérations d'ensemble (lotissement, constructions groupées, ensemble bâti de plusieurs logements ...), 1 place « visiteur » pour 4 logements sera exigée dans l'enceinte de l'opération.
Au moins 50% des places pour l'habitat seront réalisées en place de jour. Cette disposition ne s'applique pas dans les opérations de plus de 3 logements.
- **Activités** 1 place pour 30 m² de surface de plancher de la construction pour les activités intégrées au logement.
1 place pour 55 m² de surface de plancher pour les bureaux
- **Autres** Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

3. NORMES DE STATIONNEMENT pour VEHICULES ELECTRIQUES

Tous les projets de construction neuve de bâtiments d'habitation de plusieurs logements, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Le nombre minimal de places concernées est fixé selon la capacité d'accueil du parc de stationnement. Il doit y avoir au minimum une place câblée.

Capacité d'accueil (nombre de places pour automobiles et 2-roues motorisés)	Bâtiment d'habitation	Bâtiment activités	Bâtiment accueillant un service public	Commerce
Jusqu'à 40 places	50 % des places	10 % des places	10 % des places	5 % des places
Au-delà	75 % des places	20 % des places	20 % des places	10 % des places

4. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

- Pour les constructions à destination d'habitation collective, avec une superficie minimale de 3 m² :
 - 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales
 - 1,5 m² par logement dans les autres cas
- Pour les constructions à destination d'activités autorisées :
 - bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
 - activités, commerces de plus de 500 m², et équipements publics : à minima 1 place pour 10 employés.

5. MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.
- 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.
- Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de nouvelles activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.
- Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

ARTICLE UB 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Il devra être aménagé des espaces végétalisés (cf définition dans le lexique du présent règlement) sur une partie du terrain correspondant à au moins :
 - 45% de la superficie globale du terrain en UB1a
 - 65% de la superficie globale du terrain en UB1b
 - 65% de la superficie globale du terrain en UB2a
 - 70% de la superficie globale du terrain en UB2b
 - 75% de la superficie globale du terrain en UB2c
- Les plantations existantes sont conservées et entretenues ou replantées avec des sujets équivalents choisis parmi la liste figurant en annexe 4 du présent règlement.
- Il sera planté au moins un arbre à haute tige par tranche de 200m² de terrain.
- Il est recommandé de planter des espèces locales avec, autant que faire se peut, des souches non hybrides. Ces essences locales seront choisies parmi la liste figurant en annexe 4 du présent règlement.
- Dans les lotissements, les espaces communs seront plantés ou aménagés en aire de jeux (10 % minimum de la surface des espaces communs, hors trottoirs).
- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal qui caractérise la zone. Pour les aires de plus de 100 m², elles doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.
- Un plan des aménagements extérieurs fournissant le relevé des arbres existants sur la parcelle et indiquant les plantations prévues, sera joint à toute demande d'autorisation de construire ou d'utilisation du sol.
- Dans le cas d'une construction à usage d'activité, le stockage des matériaux à ciel ouvert est masqué par des plantations à feuillage persistant.
- **Les éléments de paysage repérés au titre de l'article L151.19 du CU** doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du ou des spécimen(s). A ce titre, tous travaux susceptibles de porter atteinte au caractère paysager des espaces ainsi délimités, et notamment l'abattage d'arbres, sont soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers. Il convient de concevoir l'implantation des constructions afin de préserver au mieux les spécimens de qualité ou tout au moins, d'effectuer les plantations nécessaires à leur remplacement.
- **En limite des espaces naturels (zones N et A)**
Les limites des parcelles situées en bordure d'espaces naturels ou agricoles, seront plantées d'arbustes ou d'arbres de basse tige et de haute tige.

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE UB- 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1 - PERFORMANCES ENERGETIQUES :

Toute construction nouvelle devra répondre à des critères énergétiques de la réglementation thermique en vigueur, au moment de la délivrance de l'autorisation.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, il est possible de déroger aux maxima de volumétrie (emprise et hauteur) des constructions afin de permettre d'assurer une isolation par l'extérieur dans la limite de 5% du gabarit (hauteur et emprise) de bâti existant avant travaux, sous réserve des dispositions des articles 6 à 8.

Le respect de ces critères de performances énergétiques devra être attesté par un organisme habilité (ayant signé une convention à cet effet avec le ministre chargé de la construction) au moment du dépôt de la demande. Lors de la déclaration de conformité et d'achèvement des travaux, l'organisme habilité devra attester de l'atteinte des performances requises.

2- DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE :

Les éléments des dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une parfaite intégration au site et au bâti. Ainsi, ils devront respecter les principes recommandés en annexe.

3- GESTION ET AIRE DE STOCKAGE DES DECHETS

- Les constructions autorisées doivent disposer sur le terrain, d'un lieu adapté et de dimension suffisante pour la collecte sélective des ordures ménagères,
- Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, il doit être prévue une aire pour recevoir les bacs de collecte sélective des ordures ménagères, aménagée à l'intérieur ou en annexe, sous forme de benne enterrée, en harmonie avec le bâtiment principal, et située au plus près du domaine public. Elle sera conforme au règlement de collecte figurant en pièce n°7c du dossier de PLU.

ARTICLE UB- 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront pouvoir être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

Il convient de prévoir un fourreau en attente pour la fibre.

ZONE UB3

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond au secteur à vocation résidentielle de l'Orée du Bois (ancienne ZAC des Concessions).

Elle est constituée de pavillons implantés individuellement ou sous forme organisée. Elle se caractérise par :

- des implantations en retrait des voies
- des hauteurs de bâti plus modestes (R+1+combles)

Cette zone est largement urbanisée et son évolution se fera principalement par l'adaptation et l'aménagement des constructions existantes.

RAPPELS DIVERS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 31/07/2007 prise en application du code de l'urbanisme
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément à la délibération du conseil municipal en date du 31 /05/2007, prise en application du code de l'urbanisme.
- La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales.
« la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et déclaration préalable dans les espaces boisés classés. Cette déclaration préalable n'est pas requise lorsqu'ils concernent :
 - Des arbres dangereux, châblis ou morts
 - Des bois privés dotés d'un plan simple de gestion, d'un règlement type de gestion ou d'un programme de coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles
 - Une coupe autorisée par arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées
 - Une forêt publique soumise au régime forestier.

ARTICLE UB3-1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES**SONT INTERDITS*****En matière d'activités :***

- les implantations
 - de bâtiments à vocation industrielle,
 - les installations classées,
 - de bâtiments à vocation artisanale, commerciale ou de bureaux et services,
 - de bâtiments d'exploitation agricole ou d'élevage,
 - les entrepôts.

En matière d'équipements ou de loisirs :

- les stands et champs de tir, les pistes de karting, centres hippiques.

En matière d'installations et de travaux divers :

- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- le stockage d'engins de chantiers, de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les carrières et extraction de matériaux.
- Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m² et d'une profondeur ou hauteur de plus de 2 mètres, s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public.
- Les sous-sols, les accès garage en sous-sols et les caves.

**ARTICLE UB3-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL
SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****SONT AUTORISEES LES OCCUPATIONS DU SOL NON INTERDITES A L'ARTICLE UB3.1,****1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :****▪ Dans les zones soumises à risque d'inondations (le long de la Prédecelle et par remontées de nappes)**

Dans les secteurs identifiés aux documents graphiques comme sujets à des inondations, les projets d'utilisation ou d'occupation du sol pourront être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales pour toute construction. Dans ces zones, les sous-sols sont interdits.

▪ Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.

2 - Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes, et des conditions particulières et supplémentaires suivantes :

- les constructions à usage d'habitation
- Les locaux et ouvrages d'intérêt collectif

ARTICLE UB3-3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS.***Les dispositions de l'article R111.5 du code de l'urbanisme sont applicables.***

L'organisation générale de la desserte doit respecter les principes d'accès et de piquages sur les voies existantes, figurant au plan de zonage 4.4. Des adaptations pourront être admises sous réserve de ne pas remettre en cause ce schéma de desserte général.

ACCES (cf lexique) :

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche des véhicules de sécurité et de lutte contre l'incendie, **sans être inférieur à 5 mètres de largeur.**

La localisation et le nombre des accès des véhicules sur les voies publiques devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques et privées peut être limité. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

En outre, les accès directs aux véhicules via l'espace vert et la zone N sont interdits sur la RD 24.

DESSERTE ET VOIRIE :

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Toute voie doit avoir une emprise minimale de 8 m (composée à minima d'une chaussée permettant le croisement des véhicules et d' 1 trottoir).

Toutefois, cette emprise pourra être réduite à un minimum de 5 m (composée d'une chaussée d'au moins 3,50m et d'un trottoir), si la voie

- n'excède pas 50 m de longueur
- ou ne dessert pas plus de 5 logements ou 200 m² (SDP) d'activités ou services

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères... – de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB3-4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**1. Eau potable**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé dans les annexes sanitaires du PLU).

Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines en fonction de la nature des sols au réseau collectif d'assainissement quand il existe et en respectant ses caractéristiques (SPANC ou système séparatif).
- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur du SPANC et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit, dans les réseaux d'eaux usées ou pluviales, sous peine de sanctions prévues par la réglementation en vigueur (code de la santé publique).
- Le rejet des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un prétraitement par le pétitionnaire, réalisé dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau et avec son accord préalable.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.
- L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés doivent récupérer et gérer l'eau à la parcelle et ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans le réseau.
- Les eaux pluviales de toiture et de voirie seront retenues sur la propriété, après dépollution si nécessaire. Si la géologie du terrain ne le permet pas, la preuve devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme.
- Toute construction ou aménagement doit prévoir, dès sa conception, la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, récupérateur d'eau, etc.).
- La capacité de rétention et d'infiltration de ces dispositifs sera calculée sur la base d'une pluie d'occurrence 50 ans soit 60 mm en 4 heures. L'infiltration par puits filtrant dans le sol sera retenue en priorité.
- Les eaux collectées pourront notamment être utilisées pour des usages divers sur la parcelle. Ces dispositifs sont à la charge exclusive du propriétaire.
- Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée au regard de la structure des sols et pour absorber l'excès d'eaux de ruissellement lié à des épisodes pluvieux plus conséquents (sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme), il sera toléré un rejet de l'excédent vers le réseau collecteur d'eaux pluviales avec un débit limité conformément au règlement d'assainissement annexé en pièce 7d du dossier de PLU.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

3. Réseaux d'énergie, de télécommunications

- Les lignes publiques électriques, téléphoniques ou d'autres réseaux câblés ou fibre seront enterrées sur les parcelles privées ainsi que les raccordements correspondants ou dans la technique de « posé façades » sauf impossibilité technique reconnue.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution d'énergie électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

ARTICLE UB3-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE UB3-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

2. MODALITES DE CALCUL :

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade de construction jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, les éléments tels que les perrons, les débords de toiture, les corniches et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

3. REGLE GENERALE

Les constructions principales seront implantées à au moins 5 mètres de l'alignement de la voie (façade principale ou pignon).

Elles devront respecter les indications portées au plan de zonage n°4.4.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en retrait ou à l'alignement, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés dans la limite fixée à l'article 15 (5% de l'emprise du bâti existantes avant travaux). En cas de surplomb du domaine public, l'isolation par l'extérieur devra faire l'objet d'une autorisation spécifique, et ne pourra être accordée que si elle ne compromet pas la libre circulation de tous modes (piétons, cycles, PMR) sur le domaine public.

ARTICLE UB3-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6. Les limites séparatives sont considérées sur une unité foncière et non sur une parcelle.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :

Sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques (zone non aedificandi), les constructions seront implantées :

- Soit en limite séparative dans les polygones d'implantation figurant au plan n°4.4
- Soit à au moins 8 mètres des limites séparatives, s'il existe des ouvertures créant des vues directes (cf lexique) ;
- Soit à au moins 2,50 mètres s'il n'en existe pas.

Les constructions annexes (cf lexique), pourront être implantées en limite séparative sur une longueur maximale de 10 mètres et jusqu'à 1 m de celle-ci si la superficie est inférieure ou égale à 20 m² et leur hauteur mesurée au faîtage inférieure à 3,50 m.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les locaux et ouvrages d'intérêt collectif, tel que poste de transformation et de détente gaz, bassins de rétention ne sont pas assujettis aux règles de cet article.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés (sauf en limite séparative), dans la limite fixée à l'article 15.

ARTICLE UB3-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. REGLE GENERALE :

Une seule construction à usage d'habitation pourra être édifée sur chaque lot.
Pour les bâtiments annexes non contigus à la construction principale, la distance minimale est fixée à 2,5 mètres.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les locaux et ouvrages d'intérêt collectif, tel que poste de transformation et de détente gaz, bassins de rétention ne sont pas assujettis aux règles de cet article.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés dans les limites fixées à l'article 15.

ARTICLE UB3-9 : EMPRISE AU SOL

Les implantations des constructions devront respecter les polygones d'implantation indiqués sur le plan de zonage n°4.4.

1. REGLE GENERALE :

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments édifés sur la parcelle ne pourra excéder 30% de la surface de chaque parcelle.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les dispositions de la règle générale ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics, et aux ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que transformateurs et postes détente gaz, bassins de rétention.
- pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les dispositions ci-dessus pour les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie des façades pourront être autorisés, dans la limite énoncée à l'article 15.

ARTICLE UB3-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. DEFINITION :

(Cf. **lexique**) : la hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux sur l'emprise de la construction et le faitage. Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 15 mètres maximum dans le sens de la pente.

2. REGLE GENERALE :

La hauteur plafond des constructions, mesurée par rapport au niveau de la bordure des voies, ne peut excéder 10 mètres au faitage et 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur plafond des constructions annexes, par rapport au niveau naturel du sol, ne peut excéder 3,5 mètres au faitage.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés quelle que soit leur hauteur, dans la limite énoncée à l'article 15.

ARTICLE UB3-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS GENERALES

- L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
 - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
 - aux sites et paysages naturels ou urbains
 - à la conservation des perspectives monumentales.
- Toute architecture typique étrangère à la région et toute imitation sont interdites.
- Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées.
- Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur, ...).
- Les caissons de climatisation réversible ou pompes à chaleur devront être implantées de manière à générer le moins possible de nuisances pour le voisinage.
- Pour les constructions et leurs prolongements en annexes, murs de clôture, ..., la présentation d'un plan d'insertion au voisinage existant ou futur est exigé. Ce plan et les coupes et élévations (ou photomontage) l'accompagnant démontrera l'aptitude du projet à se fédérer au paysage, au contexte urbain d'ensemble et à gérer de manière satisfaisante les mitoyennetés et limites. En particulier, les limites sur espaces publics devront être définies en fonction de la vocation du rôle et des proportions de ces espaces.
- **Il convient également de se référer à la pièce 5c du dossier de PLU** contenant des recommandations urbaines, architecturales, paysagères et environnementales qui complètent les dispositions du présent article.

LES VOLUMES ET TERRASSEMENTS

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre et bouleversement intempêtif du terrain. Les terres d'excavation ne doivent pas être étalées sur le reste du terrain.
- Sur un terrain à faible pente, le niveau moyen du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel est fixé à 25 centimètres au maximum.

- Sur un terrain à pente moyenne, le niveau moyen du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel est fixé à 40 centimètres au maximum.

LES TOITURES

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.
- Les toitures dites à la mansard sont interdites.
- Les châssis de toit seront implantés de préférence sur la façade secondaire, de dimension verticale et encastrée.
- Les souches de cheminée sont situées le plus près possible du faitage pour s'harmoniser avec l'ensemble de la construction. Les cheminées ne dépasseront pas le faitage de plus de 80 centimètres.

Les pentes

- Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45° par rapport à l'horizontale. Le toit est généralement à deux pentes mais pourra être traité différemment en fonction de l'intérêt architectural. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux constructions existantes pour lesquels un traitement différent pourra être adopté, ni aux bâtiments annexes (et aux vérandas si les matériaux utilisés sont translucides) qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.
- Le faitage est parallèle à la longueur du bâtiment et sera implanté conformément aux indications figurant au document graphique.

Les ouvertures

- Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.
- Les lucarnes sur le versant de toiture ou engagée dans le mur sont de proportions réduites, capucines ou à fronton. Elles sont maçonnées (25 centimètres de large) ou charpentées (18 centimètres), placées dissymétriquement et en nombre limité.
- Sur les façades donnant sur les voies :
L'encombrement des percements des toitures n'excédera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent.
- Sur les façades « arrières », non visibles depuis les voies :
Les ouvertures ne sont pas réglementées. Mais une harmonie d'ensemble sera exigée.

Les matériaux

- Ils devront respecter l'aspect, notamment la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat. Les teintes seront choisies dans les tons rouge, terre de sienne, ou brune pour la tuile, et gris anthracite pour l'ardoise.
- Les couvertures sont réalisées en tuiles plates terre cuite, en ardoises naturelles ou mécaniques petit moule.
- L'emploi de fibro-ciment, de shingle, de tôles métalliques ou galvanisées est interdit.
- Dans tous les cas, l'utilisation de matériau réfléchissant est interdite, sauf les panneaux solaires.

LES FACADES

- Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.
- A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

Les matériaux

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, etc.) sont interdits. Les textures d'enduits tel que le moucheté tyrolien, ribbé verticalement, jeté truëllé, joint creux dans pierre, enduit écrasé, plastiques ribbés ou granités ne sont pas autorisés. Les enduits de façade autorisés sont talochés, lissés ou grattés.
- Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant. Elles seront de couleur chaude, ocrée, sable ocre clair, beige et légèrement rosé.
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

- Les annexes seront traitées en harmonie avec la construction principale dans le choix des revêtements et des teintes

Les ouvertures

- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction et doivent être plus hautes que larges dans un rapport supérieur à 1,4.
- L'occultation sera de préférence traitée avec des volets persiennés.
- Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, ...), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment. Le bois naturel, vernis ou lasuré est interdit.
- Sur rue, les surfaces pleines sont nettement dominantes par rapport aux vides.
- Une lecture plus contemporaine peut être accordée suivant les rapports entre les pleins et les vides.

LES CLOTURES

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat. Les clôtures traditionnelles sont composées soit de murs en pierre, soit de haies végétales, soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre surmonté d'un grillage, d'une grille, de palissade ou de lices en bois. L'ensemble ne dépassera pas 2 mètres.
- Les portails et portillons devront être peints. Les portails lorsqu'ils existent, devront être implantés à l'intérieur de la parcelle privative à au moins 5 mètres de la limite privé/public de façon à permettre la création de places de stationnement de jour non closes, réservées à l'acquéreur.
- Sur les voies :
Ils pourront être doublés d'une haie d'essences locales, préférées aux essences de type thuya.
Les clôtures en plaques béton armé entre poteaux sont interdites en façades et sur les limites des emprises publiques.
- En limite séparative
Les clôtures seront de préférence réalisées par des murets de faible hauteur (inférieure à 0,50m) ou piquets bois ou métalliques surmontés de grillage et doublés de haies d'essences locales.
- En limite des espaces naturels ou agricoles,
Les clôtures devront être constituées d'un grillage discret d'une hauteur maximale de 2 m et/ou d'un écran végétal et de haies, assurant des perméabilités et passages pour la petite faune.
L'ouverture d'accès même piétonnier dans les clôtures en limite de zone N sont interdites

ARTICLE UB3- 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

RAPPELS :

- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.
- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant situé à proximité de l'opération ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation répondant aux mêmes conditions.
- Le stationnement en sous-sol n'est pas autorisé.

1. DIMENSIONS DES PLACES (cf lexique) :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

Dégagement : 5 m. (sauf pour les places commandées affectées à un même logement ou à un même établissement, où le dégagement pourra être mutualisé).

Les dimensions devront être adaptées aux manœuvres et aux gabarits des véhicules, notamment poids-lourds ou véhicules techniques. Toutes dispositions doivent être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

2. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES :

- Habitat au moins 2 places par logement construit, reconstruit ou transformé.
Elles seront réalisées sous forme de places de jour privatives

- Autres Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

3. NORMES DE STATIONNEMENT pour VEHICULES ELECTRIQUES

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Le nombre minimal de places concernées est fixé selon la capacité d'accueil du parc de stationnement. Il doit y avoir au minimum une place câblée.

Capacité d'accueil (nombre de places pour automobiles et 2-roues motorisés)	Bâtiment d'habitation	Bâtiment activités	Bâtiment accueillant un service public	Commerce
Jusqu'à 40 places	50 % des places	10 % des places	10 % des places	5 % des places
Au-delà	75 % des places	20 % des places	20 % des places	10 % des places

4. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

- Pour les constructions à destination d'habitation collective, avec une superficie minimale de 3 m² :
 - 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales
 - 1,5 m² par logement dans les autres cas

- Pour les constructions à destination d'activités autorisées :
 - bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
 - activités, commerces de plus de 500 m², et équipements publics : à minima 1 place pour 10 employés.

5. MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

- 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.

- Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de nouvelles activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

ARTICLE UB3-13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Il devra être aménagé des espaces végétalisés (cf définition dans le lexique du présent règlement) sur une partie du terrain correspondant à au moins 65% de la superficie globale du terrain

- Les aires de stationnement recevront un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal qui caractérise la zone. Pour les aires de plus de 100 m², elles doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.
- Les accès aux parcelles seront configurés de manière à caractériser l'entrée dans une propriété privée clairement délimitée, avec un seul bateau, 2 places de jour et le portail, traités avec simplicité de préférence une grille métallique ou en bois plein peint, en harmonie avec la clôture et la construction avec un accès voiture et un accès piéton.
- Les places seront ponctuées avec les matériaux, revêtements et végétaux. Il en va de même pour les places de jours de chacun des terrains.

- Les espaces non bâtis et non aménagés doivent être plantés.
- Il est planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain.
- Les critères principaux de choix des espèces végétales résident dans l'observation de la végétation de la région et notamment les espèces communes adaptées au terrain et au climat à développement normal pour ne pas, à terme, trop ombrer. Des espèces fruitières seront également plantées. Ces essences locales seront choisies parmi la liste figurant en annexe 4 du présent règlement.
- Une unité de plantation sera obtenue par l'emploi de trois essences déjà perçues dans l'environnement et déclinées selon leurs différentes familles (tilleuls, érables, charmes). On observera les mêmes critères pour les haies, et suivant leur situation, elles seront libres à port naturel, bocagères ou taillées, composées de trois ou quatre essences.
- La limite non aedificandi figurant au document graphique reste un espace de séparation visuelle. Il sera boisé d'une manière libre et champêtre semi-naturel.
- Dans le cas de clôtures composées seulement d'essences végétales, le portail sera soutenu par des piliers aussi discrets que faire se peut.

ARTICLE UB3-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE UB3- 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1 - PERFORMANCES ENERGETIQUES :

Toute construction nouvelle devra répondre à des critères énergétiques de la réglementation thermique en vigueur, au moment de la délivrance de l'autorisation.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, il est possible de déroger aux maxima de volumétrie (emprise et hauteur) des constructions afin de permettre d'assurer une isolation par l'extérieur dans la limite de 5% du gabarit (hauteur et emprise) de bâti existant avant travaux, sous réserve des dispositions des articles 6 à 8.

Le respect de ces critères de performances énergétiques devra être attesté par un organisme habilité (ayant signé une convention à cet effet avec le ministre chargé de la construction) au moment du dépôt de la demande.

Lors de la déclaration de conformité et d'achèvement des travaux, l'organisme habilité devra attester de l'atteinte des performances requises.

2- DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE :

Les éléments des dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une parfaite intégration au site et au bâti. Ainsi, ils devront respecter les principes recommandés en annexe.

3- GESTION ET AIRE DE STOCKAGE DES DECHETS

- Les constructions autorisées doivent disposer sur le terrain, d'un lieu adapté et de dimension suffisante pour la collecte sélective des ordures ménagères,
- Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, il doit être prévue une aire pour recevoir les bacs de collecte sélective des ordures ménagères, aménagée à l'intérieur ou en annexe, sous forme de benne enterrée, en harmonie avec le bâtiment principal, et située au plus près du domaine public. Elle sera conforme au règlement de collecte figurant en pièce n°7c du dossier de PLU.

ARTICLE UB3- 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront pouvoir être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

Il convient de prévoir un fourreau en attente pour la fibre.

ZONE UC

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone accueille des ensembles coordonnés d'habitation collective.
Elle correspond donc à une urbanisation récente et dense.

Elle concerne :

- Le secteur « des Ecoles »
- Le secteur « Beethoven »
- Le secteur de « l'Avenue Aux Moines »

Ces zones sont destinés à recevoir uniquement de l'habitat sous forme d'habitations collectives.

RAPPELS DIVERS

- Toute construction est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les deux périmètres de protection autour de l'Eglise et du Pavillon Mansart rue du Couvent.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 31/07/2007 prise en application du code de l'urbanisme
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans le périmètre de protection autour de l'Eglise et conformément à la délibération du conseil municipal en date du 31 /05/2007, prise en application du code de l'urbanisme.
- La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales.
« la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et déclaration préalable dans les espaces boisés classés. Cette déclaration préalable n'est pas requise lorsqu'ils concernent :
 - Des arbres dangereux, châblis ou morts
 - Des bois privés dotés d'un plan simple de gestion, d'un règlement type de gestion ou d'un programme de coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles
 - Une coupe autorisée par arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées
 - Une forêt publique soumise au régime forestier.

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

En matière de commerces et d'activités :

- Les implantations nouvelles, extensions et aménagements :
 - ✗ les installations nouvelles classées soumises à l'autorisation, sauf celle mentionnée en UC 2,
 - ✗ de bâtiments d'exploitation agricole, ou forestière
 - ✗ les entrepôts,
 - ✗ les activités industrielles
 - ✗ des constructions et installations destinées à l'élevage ou la garde à titre professionnel ou commercial d'animaux domestiques ou autres.

En matière d'installations et de travaux divers :

- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- Le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les carrières et extraction de matériaux
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur de plus de 2 mètres et s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public.
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.
- Les antennes relais pour téléphones portables et leurs mats de soutènement.

**ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL
SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

SONT AUTORISEES LES OCCUPATIONS DU SOL NON INTERDITES A L'ARTICLE UC.1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.

2 - Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes, et des conditions particulières et supplémentaires suivantes :

- Les constructions et aménagements de locaux à condition d'être le complément de l'habitat en zone urbaine, notamment : les bureaux et services ; les équipements sociaux, hospitaliers, sportifs, éducatifs, culturels et culturels ;
- les activités artisanales et commerciales.
- Les constructions à usage de stationnement des véhicules.
- La modification ou l'extension des installations classées existantes nécessaires au chauffage des immeubles à la seule condition de réduire les nuisances ou les dangers que ces installations provoquent.
- la reconstruction à l'identique des bâtiments régulièrement édifiés dans le respect des dispositions générales du présent règlement ;

ARTICLE UC 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS .

Les dispositions de l'article R111.5 du code de l'urbanisme sont applicables.

ACCES (cf lexique) :

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche des véhicules de sécurité et de lutte contre l'incendie, **sans être inférieur à 5 mètres de largeur.**

La localisation et le nombre des accès des véhicules sur les voies publiques devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques et privées peut être limité. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

De plus, aucun accès ne peut déboucher sur les parcs de stationnement public.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques et privées.

DESSERTE ET VOIRIE :

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Toute voie doit avoir une emprise minimale de 8 m (composée à minima d'une chaussée permettant le croisement des véhicules et d' 1 trottoir).

Toutefois, cette emprise pourra être réduite à un minimum de 5 m (composée d'une chaussée d'au moins 3,50m et d'un trottoir), si la voie

- n'exécède pas 50 m de longueur
- ou ne dessert pas plus de 5 logements ou 200 m² (SDP) d'activités ou services
- dessert un parking souterrain d'une opération de plus 5 logements

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du présent règlement).

ARTICLE UC 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**1. Eau potable**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé dans les annexes sanitaires du PLU).

Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines en fonction de la nature des sols au réseau collectif d'assainissement quand il existe et en respectant ses caractéristiques (SPANC ou système séparatif).
- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur du SPANC et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit, dans les réseaux d'eaux usées ou pluviales, sous peine de sanctions prévues par la réglementation en vigueur (code de la santé publique).
- Le rejet des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un prétraitement par le pétitionnaire, réalisé dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau et avec son accord préalable.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.
- L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés doivent récupérer et gérer l'eau à la parcelle et ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans le réseau.
- Les eaux pluviales de toiture et de voirie seront retenues sur la propriété, après dépollution si nécessaire. Si la géologie du terrain ne le permet pas, la preuve devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme.
- Toute construction ou aménagement doit prévoir, dès sa conception, la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, récupérateur d'eau, etc.).
- La capacité de rétention et d'infiltration de ces dispositifs sera calculée sur la base d'une pluie d'occurrence 50 ans soit 60 mm en 4 heures. L'infiltration par puits filtrant dans le sol sera retenue en priorité.
- Les eaux collectées pourront notamment être utilisées pour des usages divers sur la parcelle. Ces dispositifs sont à la charge exclusive du propriétaire.
- Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée au regard de la structure des sols et pour absorber l'excès d'eaux de ruissellement lié à des épisodes pluvieux plus conséquents (sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme), il sera toléré un rejet de l'excédent vers le réseau collecteur d'eaux pluviales avec un débit limité conformément au règlement d'assainissement annexé en pièce 7d du dossier de PLU.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

3. Réseaux d'énergie, de télécommunications

- Les lignes publiques électriques, téléphoniques ou d'autres réseaux câblés ou fibre seront enterrées sur les parcelles privées ainsi que les raccordements correspondants ou dans la technique de « posé façades » sauf impossibilité technique reconnue.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution d'énergie électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

ARTICLE UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

2. MODALITES DE CALCUL :

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade de construction jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, les éléments tels que les perrons, les débords de toiture, les corniches et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

Dans le cas de garage en sous-sol, la rampe d'accès ne doit pas commencer avant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. Cette marge de recul n'est pas applicable aux extensions de bâtiments existants déjà implantés à une distance de l'alignement inférieure à 5 mètres.

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

3. REGLE GENERALE

Les constructions seront implantées au delà d'un retrait de 8 mètres par rapport à l'alignement de la voie (façade principale ou pignon) et à 12 mètres au moins de l'axe des voies.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux extensions verticales ou horizontales des constructions non conformes existantes, à condition qu'elles forment un ensemble homogène dans la continuité des bâtiments existants.
- Les bâtiments annexes, qui pourront être implantés en limite séparative si leur hauteur n'excède pas 3 m
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en retrait, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés dans la limite fixée à l'article 15 (5% de l'emprise du bâti existantes avant travaux). En cas de surplomb du domaine public, l'isolation par l'extérieur devra faire l'objet d'une autorisation spécifique, et ne pourra être accordée que si elle ne compromet pas la libre circulation de tous modes (piétons, cycles, PMR) sur le domaine public.

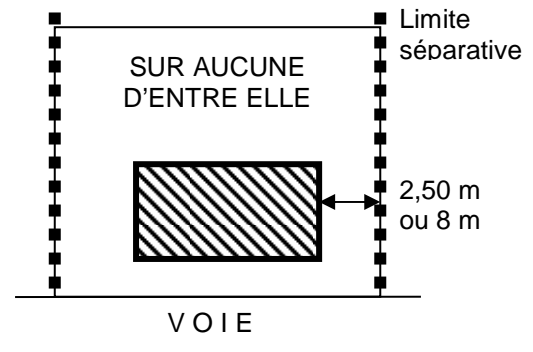
ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6. Les limites séparatives sont considérées sur une unité foncière et non sur une parcelle.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :

LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives.



Les façades non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à :

- au moins 2,50 m des limites séparative si elles ne comportent pas d'ouvertures créant de vues directes (cf lexicque).
- au moins 8 m de la limite séparative si elles comportent d'ouvertures créant de vues directes (cf lexicque).

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux extensions verticales ou horizontales des constructions non conformes existantes, à condition qu'elles forment un ensemble homogène dans la continuité des bâtiments existants.
- Seuls les bâtiments annexes non contigus, tels que garages et dépendances, peuvent être implantés en limite séparative sur une longueur maximale de 10 mètres.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés (sauf en limite séparative), dans la limite fixée à l'article 15.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

1. REGLE GENERALE :

La distance entre deux constructions non contiguës sera au moins égale 8 mètres. Cette distance est réduite à 2,50 mètres pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de vues de pièces habitables.

De plus, une distance d'au moins 2,50 mètres est imposée entre le bâtiment annexe et tout autre bâtiment.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés dans les limites fixées à l'article 15.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

1. REGLE GENERALE :

- L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain, y compris les bâtiments annexes.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les dispositions de la règle générale ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics, et aux ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que transformateurs et postes détente gaz.
- pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les dispositions ci-dessus pour les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie des façades pourront être autorisés, dans la limite énoncée à l'article 15.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. DEFINITION :

(Cf. **lexique**) : la hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux sur l'emprise de la construction et le faîtage. Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 15 mètres maximum dans le sens de la pente.

2. REGLE GENERALE :

Dans le secteur « Beethoven » :

- La hauteur de toute construction principale ne peut excéder 12 mètres au faîtage, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.)
- Le nombre de niveaux admissibles est R+3+ combles.

Dans les deux autres secteurs de « l'Avenue Aux Moines » et des « Ecoles » :

- La hauteur de toute construction principale ne peut excéder 9 mètres au faîtage, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.)
- Le nombre de niveaux admissibles est R+2+ combles.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une hauteur différente est admise :

- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension au sol ou d'aménagement des volumes existants sont autorisés.
- dans le cas de reconstruction à l'identique de constructions détruites ou démolies depuis moins de 10 ans ne respectant pas la règle générale, dans la limite de la hauteur de la construction initiale, régulièrement édifiée
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés quelle que soit leur hauteur, dans la limite énoncée à l'article 15
- Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics

**ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS
ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****DISPOSITIONS GENERALES**

- L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
 - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
 - aux sites et paysages naturels ou urbains
 - à la conservation des perspectives monumentales.
- Dans le périmètre de protection de monuments historiques autour de l'Eglise, les travaux doivent être en cohérence avec le site et les caractéristiques traditionnelles. Les pastiches et imitations de matériaux qui ne seraient pas identitaires de la région seront interdits.
- Les antennes relais de téléphonie et leurs mats de soutènement sont interdits.
- Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.
- Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur, ...).
- Les caissons de climatisation réversible ou pompes à chaleur devront être implantées de manière à générer le moins possible de nuisances pour le voisinage.
- Pour les constructions et leurs prolongements en annexes, murs de clôture, ..., la présentation d'un plan d'insertion au voisinage existant ou futur est exigé. Ce plan et les coupes et élévations (ou photomontage) l'accompagnant démontrera l'aptitude du projet à se fédérer au paysage, au contexte urbain d'ensemble et à gérer de manière satisfaisante les mitoyennetés et limites. En particulier, les limites sur espaces publics devront être définies en fonction de la vocation du rôle et des proportions de ces espaces.
- Au cas où le bâtiment projeté présente une façade sur rue de longueur supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade devra se composer en respectant le rythme des façades des bâtiments bordant la voie.
- Les murs-pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

DISPOSITIONS CONCERNANT LES TRAVAUX SUR L'EXISTANT

- L'extension ou la modification d'une construction existante doit être réalisée soit en conservant le traitement architectural de la partie existante (matériaux [nature et couleurs], volume, composition et forme des ouvertures, ...), soit par un traitement architectural contemporain en veillant à sa bonne harmonie avec la partie existante.
- Les surélévations des conduits de fumée des bâtiments, nécessitées par une construction nouvelle, doivent être traitées dans les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

**ARTICLE UC 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE
STATIONNEMENT****RAPPELS :**

- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.
- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant situé à proximité de

l'opération ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation répondant aux mêmes conditions

1. DIMENSIONS DES PLACES (cf lexique) :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

Dégagement : 5 m. (sauf pour les places commandées affectées à un même logement ou à un même établissement, où le dégagement pourra être mutualisé).

Les dimensions devront être adaptées aux manœuvres et aux gabarits des véhicules, notamment poids-lourds ou véhicules techniques. Toutes dispositions doivent être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

2. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES :

- 2 places par logement minimum aménagées sur la propriété ou dans la construction + 1 place banalisée sans pouvoir être affectée à un usage privatif par tranche de 10 logements.
- 1 place pour 55 m² de surface de plancher pour les bureaux
- Il sera aménagé une place suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires.

3. NORMES DE STATIONNEMENT pour VEHICULES ELECTRIQUES

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Le nombre minimal de places concernées est fixé selon la capacité d'accueil du parc de stationnement. Il doit y avoir au minimum une place câblée.

Capacité d'accueil (nombre de places pour automobiles et 2-roues motorisés)	Bâtiment d'habitation	Bâtiment activités	Bâtiment accueillant un service public	Commerce
Jusqu'à 40 places	50 % des places	10 % des places	10 % des places	5 % des places
Au-delà	75 % des places	20 % des places	20 % des places	10 % des places

4. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

- Pour les constructions à destination d'habitation collective, avec une superficie minimale de 3 m² :
 - 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales
 - 1,5 m² par logement dans les autres cas
- Pour les constructions à destination d'activités autorisées :
 - bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
 - activités, commerces de plus de 500 m², et équipements publics : à minima 1 place pour 10 employés.

5. MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.
- 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.
- Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de nouvelles activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.
- Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

ARTICLE UC 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal qui caractérise le périmètre. Pour les aires de plus de 100 m², elles doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.
- Au moins 30% de la superficie du terrain sont obligatoirement aménagés en espaces verts distincts des aires de stationnement
- Il est recommandé de planter des espèces locales avec, autant que faire se peut, des souches non hybrides. Ces essences locales seront choisies parmi la liste figurant en annexe 4 du présent règlement.
- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenus.
- Les espaces non bâtis doivent être plantés.
- Les arbres de hautes tiges à racines rampantes tels que les peupliers, saules... doivent être plantés à une distance minimale de 6 m des voies publiques ou privées.
- Un plan des aménagements extérieurs fournissant le relevé des arbres existants sur la parcelle et indiquant les plantations prévues, sera joint à toute demande d'autorisation de construire ou d'utilisation du sol.

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE UC- 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1 - PERFORMANCES ENERGETIQUES :

Toute construction nouvelle devra répondre à des critères énergétiques de la réglementation thermique en vigueur, au moment de la délivrance de l'autorisation.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, il est possible de déroger aux maxima de volumétrie (emprise et hauteur) des constructions afin de permettre d'assurer une isolation par l'extérieur dans la limite de 5% du gabarit (hauteur et emprise) de bâti existant avant travaux, sous réserve des dispositions des articles 6 à 8.

Le respect de ces critères de performances énergétiques devra être attesté par un organisme habilité (ayant signé une convention à cet effet avec le ministre chargé de la construction) au moment du dépôt de la demande.

Lors de la déclaration de conformité et d'achèvement des travaux, l'organisme habilité devra attester de l'atteinte des performances requises.

2- DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE :

Les éléments des dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une parfaite intégration au site et au bâti. Ainsi, ils devront respecter les principes recommandés en annexe.

3- GESTION ET AIRE DE STOCKAGE DES DECHETS

- Les constructions autorisées doivent disposer sur le terrain, d'un lieu adapté et de dimension suffisante pour la collecte sélective des ordures ménagères,
- Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, il doit être prévue une aire pour recevoir les bacs de collecte sélective des ordures ménagères, aménagée à l'intérieur ou en annexe, sous forme de benne enterrée, en harmonie avec le bâtiment principal, et située au plus près du domaine public. Elle sera conforme au règlement de collecte figurant en pièce n°7c du dossier de PLU.

ARTICLE UC- 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront pouvoir être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

Il convient de prévoir un fourreau en attente pour la fibre.

ZONE UD

ZONES UD et UD*

CARACTERE DES ZONES

Il s'agit des secteurs qui accueillent les principales activités économiques de la commune.

Les zones UD concernent :

- La Zone d'Activités intercommunale au pied de la Coopérative, à l'ouest de l'agglomération
- Le secteur de Thalès au Sud du Hameau de Roussigny
- La zone d'activités des Canaux à l'entrée Est de l'agglomération

La zone UDa concerne les installations techniques et antennes de Thalès dans le bois de Roussigny.

La zone UD* concerne la zone artisanale Limours-Pecqueuse.

Elles sont concernées par :

- les dispositions concernant les zones de bruit le long des infrastructures de transports (RD988, Rd24 et RD152)
- les risques liés à la présence d'argiles en sous-sols (aléa moyen)
- les risques d'inondations par débordements de la Prédecelle ou par remontées de nappes

RAPPELS DIVERS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 31/07/2007 prise en application du code de l'urbanisme
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément à la délibération du conseil municipal en date du 31 /05/2007, prise en application du code de l'urbanisme.
- La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales.
« la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et déclaration préalable dans les espaces boisés classés. Cette déclaration préalable n'est pas requise lorsqu'ils concernent :
 - Des arbres dangereux, châblis ou morts
 - Des bois privés dotés d'un plan simple de gestion, d'un règlement type de gestion ou d'un programme de coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles
 - Une coupe autorisée par arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées
 - Une forêt publique soumise au régime forestier.
- Dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de transports de gaz (cf pièce n°6 – servitudes d'utilité publique), il convient de consulter dès le stade d'avant-projet GRT gaz (coordonnées données en pièce n°6b)

ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES**SONT INTERDITS :****En matière de commerces et d'activités :**

- Les implantations nouvelles, extensions et aménagements :
 - ✗ des constructions à usage d'activités même non classées, si elles sont susceptibles de présenter un risque de pollution de la nappe d'eau souterraine,
 - ✗ les constructions à usage exclusif d'entrepôts
 - ✗ les constructions d'hébergement hôtelier en dehors de la zone UD*
 - ✗ des constructions de locaux d'activités génératrices de nuisances phoniques ou atmosphériques, ou susceptibles de nuire à la bonne tenue de la zone,
 - ✗ des constructions et installations destinées à l'élevage ou la garde à titre professionnel ou commercial d'animaux domestiques ou autres.

En matière d'installations et de travaux divers :

- Le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les carrières et extraction de matériaux.
- L'ouverture de décharges, ...
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur de plus de 2 mètres s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie, d'aménagement paysager ou aux équipements d'intérêt public.
- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.

En matière d'habitat :

- Les constructions à usage d'habitation, non destinées à l'habitat directement lié à ces établissements et installations autorisés dans la zone et dans la limite d'un logement par unité d'exploitation.

**ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL
SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****SONT AUTORISEES LES OCCUPATIONS DU SOL NON INTERDITES A L'ARTICLE UD1,****1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :****▪ Dans les zones soumises à risque d'inondations (le long de la Prédecelle et par remontées de nappes)**

Dans les secteurs identifiés aux documents graphiques comme sujets à des inondations, les projets d'utilisation ou d'occupation du sol pourront être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales pour toute construction. Dans ces zones, les sous-sols sont interdits.

▪ Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe du dossier de PLU et article 2 du TITRE I- dispositions générales du présent règlement), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

▪ Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.

▪ Zones de retombées autour des silos

Les implantations de bâtiments sont limitées dans ces zones. Il convient de se référer aux documents en pièce n°8 du dossier de PLU.

- **Proximité des ouvrages de transports de gaz (cf pièce n°6 du dossier de PLU)**

Dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de transports de gaz (cf pièce n°6 – servitudes d'utilité publique), il convient de se conformer aux dispositions de la servitude et de consulter dès le stade d'avant-projet GRT gaz (coordonnées données en pièce n°6b)

2 - Sous réserve des conditions particulières et supplémentaires suivantes :

- les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux et services, d'industrie, d'activités scientifiques et de recherche, sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, et que toutes mesures soient prises pour n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne pour le voisinage ;
- les constructions à usage d'entrepôts si elles sont liées à une activité principale autorisée et qu'elles n'excèdent par la surface dédiée à cette activité principale.
- la reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect des dispositions générales.
- les constructions à usage d'habitat des personnes dont la présence est nécessaire à la surveillance et/ou au bon fonctionnement des installations présentes, dans la limite d'un logement par unité d'exploitation ou établissement ;
- l'aménagement et l'extension limitée à 10% de la SDP existante à la date d'approbation du PLU des habitations existantes, régulièrement édifiées, sans création de nouveaux logements.

ARTICLE UD 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS .

Les dispositions de l'article R111.5 du code de l'urbanisme sont applicables.

ACCES (cf lexique) :

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche des véhicules de sécurité et de lutte contre l'incendie, **sans être inférieur à 5 mètres de largeur.**

La localisation et le nombre des accès des véhicules sur les voies publiques devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques et privées peut être limité. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

De plus, aucun accès ne peut déboucher sur les parcs de stationnement public.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques et privées.

DESSERTE ET VOIRIE :

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent, sans être :

- inférieur à 8 mètres d'emprise
- inférieur à 5 mètres de largeur de chaussée
- inférieur à 10 mètres de rayon en plan sur axe
- et doivent avoir au moins un trottoir.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UD 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé dans les annexes sanitaires du PLU).

Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines en fonction de la nature des sols au réseau collectif d'assainissement quand il existe et en respectant ses caractéristiques (SPANC ou système séparatif).
- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur du SPANC et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit, dans les réseaux d'eaux usées ou pluviales, sous peine de sanctions prévues par la réglementation en vigueur (code de la santé publique).
- Le rejet des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un prétraitement par le pétitionnaire, réalisé dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau et avec son accord préalable.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.
- L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés doivent récupérer et gérer l'eau à la parcelle et ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans le réseau.
- Les eaux pluviales de toiture et de voirie seront retenues sur la propriété, après dépollution si nécessaire. Si la géologie du terrain ne le permet pas, la preuve devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme.
- Toute construction ou aménagement doit prévoir, dès sa conception, la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, récupérateur d'eau, etc.).
- La capacité de rétention et d'infiltration de ces dispositifs sera calculée sur la base d'une pluie d'occurrence 50 ans soit 60 mm en 4 heures. L'infiltration par puits filtrant dans le sol sera retenue en priorité.
- Les eaux collectées pourront notamment être utilisées pour des usages divers sur la parcelle. Ces dispositifs sont à la charge exclusive du propriétaire.
- Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée au regard de la structure des sols et pour absorber l'excès d'eaux de ruissellement lié à des épisodes pluvieux plus conséquents (sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme), il sera toléré un rejet de l'excédent vers le réseau collecteur d'eaux pluviales avec un débit limité conformément au règlement d'assainissement annexé en pièce 7d du dossier de PLU.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de

traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

3. Réseaux d'énergie, de télécommunications

- Les lignes publiques électriques, téléphoniques ou d'autres réseaux câblés ou fibre seront enterrées sur les parcelles privées ainsi que les raccordements correspondants ou dans la technique de « posé façades » sauf impossibilité technique reconnue.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution d'énergie électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.
- Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergie doivent être étendus ou renforcés.

ARTICLE UD 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

2. MODALITES DE CALCUL :

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade de construction jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

Dans le cas de garage en sous-sol, la rampe d'accès ne doit pas commencer avant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. Cette marge de recul n'est pas applicable aux extensions de bâtiments existants déjà implantés à une distance de l'alignement inférieure à 5 mètres.

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

3. REGLE GENERALE

Dans le secteur de la zone artisanale UD*, les constructions seront implantées au-delà d'un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie (façade principale ou pignon).

Dans les autres secteurs, les constructions seront implantées au delà d'un retrait de 8 mètres par rapport à l'alignement de la voie (façade principale ou pignon).

Cette règle s'applique également aux voies privées existantes ou projetées.

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale ou si elles forment un ensemble homogène dans la continuité des bâtiments existants.
- Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ou postes gaz peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés dans la limite fixée à l'article 15 (5% de l'emprise du bâti existantes avant travaux). En cas de surplomb du domaine public, l'isolation par l'extérieur devra faire l'objet d'une autorisation spécifique, et ne pourra être accordée que si elle ne compromet pas la libre circulation de tous modes (piétons, cycles, PMR) sur le domaine public.
- Le long de la Prédecelle, aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 5 m des berges, et les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

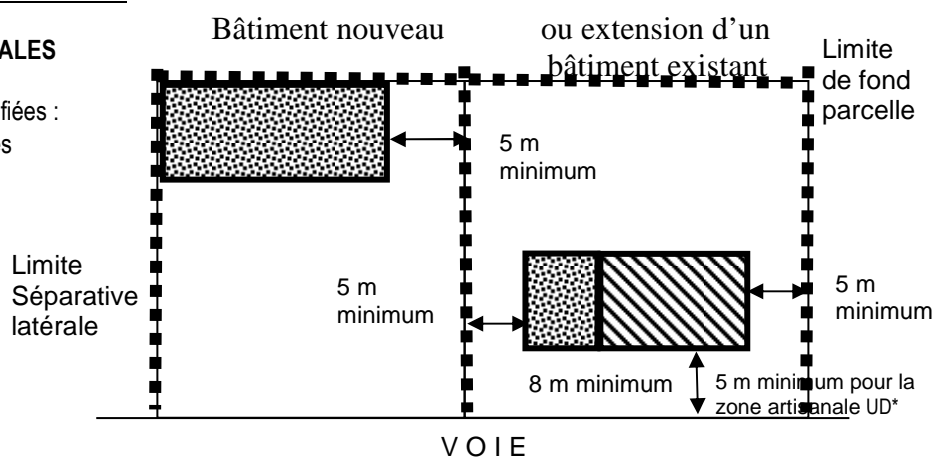
Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6. Les limites séparatives sont considérées sur une unité foncière et non sur une parcelle.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :

LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Ces constructions peuvent être édifiées :

- sur une des limites séparatives
- sur aucune d'entre elles



Dans le cas de création d'ouvertures créant des vues directes, les façades seront non contiguës aux limites séparatives et doivent être implantées à une distance avec un minimum de 5 m des limites séparatives.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives.

- Dans le cas de programmes de constructions présentant une unité architecturale (permis groupés, lotissements, ensemble bâti de plusieurs constructions), des dispositions différentes pourront être admises au regard de l'intégration urbaine et de la sécurité.
- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait sans minimum de recul.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés (sauf en limite séparative), dans la limite fixée à l'article 15.
- Le long de la Prédecelle, aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 5 m des berges, et les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

1. REGLE GENERALE :

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à au moins 5 mètres les unes des autres (mesuré entre tous points des bâtiments) s'il n'existe pas d'ouvertures créant des vues directes (cf lexique). Cette distance est portée à 8 m dans le cas contraire.

Elles devront satisfaire aux règles de prospects permettant une division parcellaire notamment en cas d'ouvertures de vues.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés dans les limites fixées à l'article 15.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

1. REGLE GENERALE :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder :

- 60% de la superficie du terrain en UD*
- 50% de la superficie du terrain en UD
- 40% de la superficie du terrain en UDa

La partie dédiée à l'habitation autorisée ne pourra excéder 20% de la superficie du terrain.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les dispositions de la règle générale. ne s'appliquent pas :

- aux équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que transformateurs et postes détente gaz.
- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les dispositions ci-dessus pour :
 - les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie des façades pourront être autorisés.
 - Les travaux de surélévation dans la limite de la hauteur maximale énoncée à l'article UD10.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**1. DEFINITION :**

(Cf. lexique) : la hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux sur l'emprise de la construction et le faîtage. Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 15 mètres maximum dans le sens de la pente.

2. REGLE GENERALE :

- La hauteur de toute construction ne peut excéder 12 mètres au faîtage, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.)

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une hauteur différente est admise :

- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'aménagement des volumes existants sont autorisés.
- dans le cas de reconstruction à l'identique de constructions détruites ou démolies depuis moins de 10 ans ne respectant pas la règle générale, dans la limite de la hauteur de la construction initiale, régulièrement édifiée.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés quelle que soit leur hauteur, dans la limite énoncée à l'article 15.
- Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**DISPOSITIONS GENERALES**

- L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
 - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
 - aux sites et paysages naturels ou urbains
 - à la conservation des perspectives monumentales.
- Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.
- Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur, ...).
- Les caissons de climatisation réversible ou pompes à chaleur devront être implantées de manière à générer le moins possible de nuisances pour le voisinage.
- Les clôtures sur les limites séparatives internes à la zone ne pourront compter des parties pleines sur plus du tiers de leur surface. Elles ne pourront pas dépasser une hauteur de 2,50 mètres.
- En limite des espaces naturels ou agricoles (zones A et N) et des zones UE, les clôtures devront être constituées d'un grillage discret d'une hauteur maximale de 2 m et/ou d'un écran végétal et de haies, assurant des perméabilités et passages pour la petite faune.

DISPOSITIONS CONCERNANT LES TRAVAUX SUR L'EXISTANT

- L'extension ou la modification d'une construction existante doit être réalisée soit en conservant le traitement architectural de la partie existante (matériaux [nature et couleurs], volume, composition et forme des ouvertures, ...), soit par un traitement architectural contemporain en veillant à sa bonne harmonie avec la partie existante.
- Les surélévations des conduits de fumée des bâtiments, nécessitées par une construction nouvelle, doivent être traitées dans les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

ARTICLE UD 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

1. DIMENSIONS DES PLACES (cf lexique) :

Longueur : 5,00 m
 Largeur : 2,50 m
 Dégagement : 5 m
 Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

Les dimensions devront être adaptées aux manœuvres et aux gabarits des véhicules, notamment poids-lourds ou véhicules techniques. Toutes dispositions doivent être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

2. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Il est exigé la création :

- **Pour les établissements commerciaux ou artisanaux :**
1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.
- **Pour les constructions à usage de bureau et services (y compris les bâtiments publics) :**
1 place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher.
- **Pour les constructions à usage d'habitation :**
2 places/logements
- **Autres occupations du sol :**
le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

3. NORMES DE STATIONNEMENT pour VEHICULES ELECTRIQUES

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Le nombre minimal de places concernées est fixé selon la capacité d'accueil du parc de stationnement. Il doit y avoir au minimum une place câblée.

Capacité d'accueil (nombre de places pour automobiles et 2-roues motorisés)	Bâtiment d'habitation	Bâtiment activités	Bâtiment accueillant un service public	Commerce
Jusqu'à 40 places	50 % des places	10 % des places	10 % des places	5 % des places
Au-delà	75 % des places	20 % des places	20 % des places	10 % des places

4. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

- Pour les constructions à destination d'habitation collective, avec une superficie minimale de 3 m² :
 - 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales
 - 1,5 m² par logement dans les autres cas
- Pour les constructions à destination d'activités autorisées :
 - bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
 - activités, commerces de plus de 500 m², et équipements publics : à minima 1 place pour 10 employés.

5. MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.

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.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de nouvelles activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

ARTICLE UD 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenus.
- Les espaces non bâtis doivent être plantés.
- Au moins 10% de la surface du terrain devra être traités en espaces végétalisés (cf lexique)
- Un plan des aménagements extérieurs fournissant le relevé des arbres existants sur la parcelle et indiquant les plantations prévues, sera joint à toute demande d'autorisation de construire ou d'utilisation du sol.

- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal qui caractérise le périmètre. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de terrain, avec des essences locales choisies parmi la liste figurant en annexe 4 du présent règlement
- Les aires de stationnement supérieures à 1 000 m² et les aires de dépôt à l'air libre doivent être fractionnés en unités inférieures à 500 m² et 50 m de longueur par des haies similaires.

- 50% des marges de reculement par rapport aux voies sont traités en espaces verts inaccessibles aux véhicules.
- Les marges d'isolement en limite de zone doivent être plantées d'une rangée d'arbres de haute tige complétée par une haie vive à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran visuel.

- Des haies vives formant écran d'une hauteur minimale de 1,50 mètre à la plantation seront réalisées autour des aires de stockage de matériels, matériaux, produits finis, ...

- **En limite des espaces naturels (zones N et A)**
Les limites des parcelles situées en bordure d'espaces naturels ou agricoles, seront plantées d'arbustes ou d'arbres de basse tige et de haute tige, choisies parmi la liste figurant en annexe 4 du présent règlement.

ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE UD 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1 - PERFORMANCES ENERGETIQUES :

Toute construction nouvelle devra répondre à des critères énergétiques de la réglementation thermique en vigueur, au moment de la délivrance de l'autorisation.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, il est possible de déroger aux maxima de volumétrie (emprise et hauteur) des constructions afin de permettre d'assurer une isolation par l'extérieur dans la limite de 5% du gabarit (hauteur et emprise) de bâti existant avant travaux, sous réserve des dispositions des articles 6 à 8.

Le respect de ces critères de performances énergétiques devra être attesté par un organisme habilité (ayant signé une convention à cet effet avec le ministre chargé de la construction) au moment du dépôt de la demande. Lors de la déclaration de conformité et d'achèvement des travaux, l'organisme habilité devra attester de l'atteinte des performances requises.

2- DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE :

Les éléments des dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une parfaite intégration au site et au bâti. Ainsi, ils devront respecter les principes recommandés en annexe.

3- GESTION ET AIRE DE STOCKAGE DES DECHETS

- Les constructions autorisées doivent disposer sur le terrain, d'un lieu adapté et de dimension suffisante pour la collecte sélective des ordures ménagères,
- Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, il doit être prévue une aire pour recevoir les bacs de collecte sélective des ordures ménagères, aménagée à l'intérieur ou en annexe, sous forme de benne enterrée, en harmonie avec le bâtiment principal, et située au plus près du domaine public. Elle sera conforme au règlement de collecte figurant en pièce n°7c du dossier de PLU.

ARTICLE UD 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent. En l'absence de réseau, les installations et constructions devront pouvoir être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation. Il convient de prévoir un fourreau en attente pour la fibre.

ZONE UE

Les zones UE, UEb et UE*

La **zone UE** correspond aux secteurs d'équipements publics ou collectifs de la commune :

- La **zone UE** qui reconnaît les parties susceptibles d'accueillir ou déjà occupées par les équipements publics ou collectifs.
- La **zone UE*** (clos des Fontaines) qui à terme nécessite la présence d'équipements publics ou collectifs légers parce que le secteur **jouxe un espace environnemental qu'il faut protéger**.
- La **zone UEb** (Les Pavillons) qui est destinée à l'aire d'accueil des Gens du Voyage.

ZONES UE, UE* et UEb

CARACTERE DE LA ZONE

Ces zones correspondent aux secteurs d'équipements publics ou collectifs :

- la première englobe les équipements regroupés au centre de l'agglomération (stade, écoles, collège, Lycée, gymnase, ...) (UE).
- la seconde destinée à accueillir un secteur de détente, sports et loisirs bordant les berges de la Prédecelle (UE*).
- la troisième comprend le secteur du terrain des Cendrières (UE).
- Les deux dernières concernent le secteur de l'école « Clamageran » (UE), et le secteur de l'aire d'accueil des Gens du Voyage identifiée en UEb, légèrement excentrés au Nord de l'agglomération.

Elles sont destinées à accueillir des équipements publics ou collectifs.

Leur vocation d'équipements publics ou collectifs, de loisirs et détente ou de mise en valeur du cadre de vie est préservée et même renforcée.

RAPPELS DIVERS

- Toute construction est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les deux périmètres de protection autour de l'Eglise et du Pavillon Mansart rue du Couvent.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 31/07/2007 prise en application du code de l'urbanisme
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans le périmètre de protection autour de l'Eglise et conformément à la délibération du conseil municipal en date du 31 /05/2007, prise en application du code de l'urbanisme.
- La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales.
« la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

En matière d'habitat :

- Les constructions à usage d'habitation en dehors de celles autorisées à l'article 2.
- L'aménagement de logements existants

En matière d'activités :

- les constructions destinées à l'accueil d'activités économiques (commerces, artisanat, bureaux, services, industries, entrepôts)
- les constructions à destination agricole ou forestière.
- L'hébergement hôtelier, en dehors de structures légères d'hébergement de loisirs
- les installations classées nouvelles.

En matière d'équipements ou de loisirs :

- les stands et champs de tir,
- les pistes de karting,
- les centres hippiques.

En matière d'installations et de travaux divers :

- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques
- le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les carrières et extraction de matériaux
- Le stationnement de caravanes hors de l'aire de séjour des gens du voyage identifiée en UEb (arrêté préfectoral n°2003.DDE.SH.0016 du 29 janvier 2003 et publié au recueil des actes administratifs le 17/02/2003)

Sur les éléments recensés au titre de l'article L151.19 du CU (voir pièces n°4 et n°5b du dossier de PLU),

La destruction ou suppression des éléments recensés est interdite sauf motif d'intérêt général et de sécurité.

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT AUTORISEES LES OCCUPATIONS DU SOL NON INTERDITES A L'ARTICLE UE.1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

▪ **Dans les zones soumises à risque d'inondations (le long de la Prédecelle et par remontées de nappes)**

Dans les secteurs identifiés aux documents graphiques comme sujets à des inondations, les projets d'utilisation ou d'occupation du sol pourront être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales pour toute construction. Dans ces zones, les sous-sols sont interdits.

▪ **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.

▪ **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe du dossier de PLU et article 2 des dispositions générales du présent règlement), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

▪ **Protection des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L151.19 du CU**

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L151.19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Il conviendra de se reporter aux fiches en pièce n°5b du dossier de PLU.

2 - Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes, et des conditions particulières et supplémentaires suivantes:

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au logement soit du personnel communal, soit des personnes liées aux équipements d'intérêt collectif (type logements de fonction) soit de celles dont la présence est indispensable au bon fonctionnement et au gardiennage des équipements autorisés dans la zone.
- L'aménagement de constructions à usage d'habitations existantes
- Le stationnement de caravanes sur l'aire de séjour des gens du voyage identifiée en UEb (arrêté préfectoral n°2003.DDE.SH.0016 du 29 janvier 2003 et publié au recueil des actes administratifs le 17/02/2003).
- La reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect des dispositions générales du présent règlement ;
- **SUR LE SECTEUR DE LA PREDECELLE** (clos des Fontaines) : seules seront autorisés les aménagements et installations légères de loisirs et de sports et d'hébergement, aménagements de promenades, et installations qui y sont liées (parcs de stationnements, ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, etc.).

ARTICLE UE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS .

Les dispositions de l'article R111.5 du code de l'urbanisme sont applicables.

ACCES (cf lexique) :

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie).

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

DESSERTE ET VOIRIE :

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Il ne pourra être aménagé de voiries lourdes sur le secteur de la Prédecelle.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du règlement)

ARTICLE UE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé dans les annexes sanitaires du PLU).

Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines en fonction de la nature des sols au réseau collectif d'assainissement quand il existe et en respectant ses caractéristiques (SPANC ou système séparatif).
- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur du SPANC et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit, dans les réseaux d'eaux usées ou pluviales, sous peine de sanctions prévues par la réglementation en vigueur (code de la santé publique).
- Le rejet des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un prétraitement par le pétitionnaire, réalisé dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau et avec son accord préalable.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.
- L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés doivent récupérer et gérer l'eau à la parcelle et ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans le réseau.
- Les eaux pluviales de toiture et de voirie seront retenues sur la propriété, après dépollution si nécessaire. Si la géologie du terrain ne le permet pas, la preuve devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme.
- Toute construction ou aménagement doit prévoir, dès sa conception, la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, récupérateur d'eau, etc.).
- La capacité de rétention et d'infiltration de ces dispositifs sera calculée sur la base d'une pluie d'occurrence 50 ans soit 60 mm en 4 heures. L'infiltration par puits filtrant dans le sol sera retenue en priorité.
- Les eaux collectées pourront notamment être utilisées pour des usages divers sur la parcelle. Ces dispositifs sont à la charge exclusive du propriétaire.
- Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée au regard de la structure des sols et pour absorber l'excès d'eaux de ruissellement lié à des épisodes pluvieux plus conséquents (sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme), il sera toléré un rejet de l'excédent vers le réseau collecteur d'eaux pluviales avec un débit limité conformément au règlement d'assainissement annexé en pièce 7d du dossier de PLU.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

3. Réseaux d'énergie, de télécommunications

- Les lignes publiques électriques, téléphoniques ou d'autres réseaux câblés ou fibre seront enterrées sur les parcelles privées ainsi que les raccordements correspondants ou dans la technique de « posé façades » sauf impossibilité technique reconnue.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution d'énergie électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

2. MODALITES DE CALCUL :

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade de construction jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, les éléments tels que les perrons, les débords de toiture, les corniches et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

3. REGLE GENERALE

Les constructions seront implantées au delà d'un retrait de 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie (façade principale ou pignon) et à 14 mètres au moins de l'axe des voies.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être implantés avec des retraits différents pour permettre une meilleure intégration dans le site.
- Le long de la Prédecelle, aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 5 m des berges, et les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés dans la limite fixée à l'article 15 (5% de l'emprise du bâti existantes avant travaux). En cas de surplomb du domaine public, l'isolation par l'extérieur devra faire l'objet d'une autorisation spécifique, et ne pourra être accordée que si elle ne compromet pas la libre circulation de tous modes (piétons, cycles, PMR) sur le domaine public

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

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6. Les limites séparatives sont considérées sur une unité foncière et non sur une parcelle.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :

Les constructions seront édifiées en retrait des limites séparatives avec un minimum de 8 mètres.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

- Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés (sauf en limite séparative), dans la limite fixée à l'article 15.
- Le long de la Prédecelle, aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 5 m des berges, et les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES.

1. REGLE GENERALE :

La distance entre deux constructions non contiguës sera au moins égale 8 mètres. Cette distance est réduite à 4 mètres pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de vues de pièces principales.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés dans les limites fixées à l'article 15.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Dans la zone UE de l'école Clamageran, l'emprise au sol maximale ne pourra excéder 15% de la superficie du terrain.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. DEFINITION :

(Cf. **lexique**) : la hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux sur l'emprise de la construction et le faitage. Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 15 mètres maximum dans le sens de la pente.

2. REGLE GENERALE :

- La hauteur totale de toute construction ne peut excéder 12 mètres, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.)

DANS LE SECTEUR DE « CLAMAGERAN » :

- La hauteur totale de toute construction ne peut excéder 10 mètres, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.)

DANS LE SECTEUR DE LA PREDECELLE (clos des Fontaines) :

- La hauteur totale de toute construction ne peut excéder 4 mètres, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.)

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- dans le cas de reconstruction à l'identique de constructions détruites ou démolies depuis moins de 10 ans ne respectant pas la règle générale, dans la limite de la hauteur de la construction initiale
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés quelle que soit leur hauteur, dans la limite énoncée à l'article 15.
- Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :
 - Au caractère des lieux avoisinants
 - Aux sites et paysages urbains ou ruraux
- En limite des espaces naturels ou agricoles (zones A et N), les clôtures devront être constituées d'un grillage discret d'une hauteur maximale de 2 m et/ou d'un écran végétal et de haies, assurant des perméabilités et passages pour la petite faune. Ces dispositions ne s'appliquent aux équipements publics ou collectifs, si motivé par des raisons et impératifs de sécurité.

ARTICLE UE 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

RAPPELS :

- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.
- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de

l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant situé à proximité de l'opération ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation répondant aux mêmes conditions

1. DIMENSIONS DES PLACES (cf lexique) :

Longueur : 5,00 m
Largeur : 2,50 m
Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m
Dégagement : 5 m.

Les dimensions devront être adaptées aux manœuvres et aux gabarits des véhicules, notamment poids-lourds ou véhicules techniques. Toutes dispositions doivent être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

2. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES :

Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

3. NORMES DE STATIONNEMENT pour VEHICULES ELECTRIQUES

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Le nombre minimal de places concernées est fixé selon la capacité d'accueil du parc de stationnement. Il doit y avoir au minimum une place câblée.

Capacité d'accueil (nombre de places pour automobiles et 2-roues motorisés)	Bâtiment d'habitation	Bâtiment accueillant un service public
Jusqu'à 40 places	50 % des places	10 % des places
Au-delà	75 % des places	20 % des places

4. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

- Pour les constructions à destination d'habitation collective, avec une superficie minimale de 3 m² :
 - 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales
 - 1,5 m² par logement dans les autres cas
- Pour les constructions à destination d'activités autorisées :
 - bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
 - activités, commerces de plus de 500 m², et équipements publics : à minima 1 place pour 10 employés.

5. MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.
- 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.
- Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de nouvelles activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

- Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

ARTICLE UE 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou piétonniers.
- Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées.
- Les plantations nouvelles seront choisies parmi des essences locales. Ces essences locales seront choisies parmi la liste figurant en annexe 4 du présent règlement.
- Les aires de stationnement doivent être plantées.
- **Les éléments de paysage repérés au titre de l'article L151.19 du CU** doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du ou des spécimen(s). A ce titre, tous travaux susceptibles de porter atteinte au caractère paysager des espaces ainsi délimités, et notamment l'abattage d'arbres, sont soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers. Il convient de concevoir l'implantation des constructions afin de préserver au mieux les spécimens de qualité ou tout au moins, d'effectuer les plantations nécessaires à leur remplacement.
- **En limite des espaces naturels (zones N et A)**
Les limites des parcelles situées en bordure d'espaces naturels ou agricoles, seront plantées d'arbustes ou d'arbres de basse tige et de haute tige.

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE UE- 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1 - PERFORMANCES ENERGETIQUES :

Toute construction nouvelle devra répondre à des critères énergétiques de la réglementation thermique en vigueur, au moment de la délivrance de l'autorisation.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, il est possible de déroger aux maxima de volumétrie (emprise et hauteur) des constructions afin de permettre d'assurer une isolation par l'extérieur dans la limite de 5% du gabarit (hauteur et emprise) de bâti existant avant travaux, sous réserve des dispositions des articles 6 à 8.

Le respect de ces critères de performances énergétiques devra être attesté par un organisme habilité (ayant signé une convention à cet effet avec le ministre chargé de la construction) au moment du dépôt de la demande. Lors de la déclaration de conformité et d'achèvement des travaux, l'organisme habilité devra attester de l'atteinte des performances requises.

2- DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE :

Les éléments des dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une parfaite intégration au site et au bâti. Ainsi, ils devront respecter les principes recommandés en annexe.

3- GESTION ET AIRE DE STOCKAGE DES DECHETS

- Les constructions autorisées doivent disposer sur le terrain, d'un lieu adapté et de dimension suffisante pour la collecte sélective des ordures ménagères,
- Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, il doit être prévue une aire pour recevoir les bacs de collecte sélective des ordures ménagères, aménagée à l'intérieur ou en annexe, sous forme de benne enterrée, en harmonie avec le bâtiment principal, et située au plus près du domaine public. Elle sera conforme au règlement de collecte figurant en pièce n°7c du dossier de PLU.

ARTICLE UE- 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront pouvoir être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

Il convient de prévoir un fourreau en attente pour la fibre.

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser « AU » englobent les secteurs insuffisamment équipés ou à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les voies et réseaux publics existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les futures occupations du sol. Les constructions y sont autorisées :

- *Soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble*
- *Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et le règlement.*

Les zones à urbaniser

- ❑ La **zone 1 AUB Boulevard des « Ecoles »** a une vocation d'habitat et pourra recevoir des constructions à court et moyen termes au fur et à mesure de la réalisation de l'équipement de la zone, conformément à l'OAP « 1AUB Bd des Ecoles »
- ❑ La **zone 2AUB** dite de la Porte Sud constitue une extension urbaine à vocation résidentielle et de futur quartier. Sa mise en œuvre ne pourra être engagée que lorsque les opérations prévues sur le Quartier Ouest (zone UA3) auront été largement commencées.

ZONES 1AUB

CARACTERE DE LA ZONE

La **zone 1 AUB Boulevard des « Ecoles »** a une vocation d'habitat et pourra recevoir des constructions à court et moyen termes au fur et à mesure de la réalisation de l'équipement de la zone.

Cette zone est couverte par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « zone 1AUB Bd des Ecoles » et devra en respecter les orientations figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.

RAPPELS DIVERS

- Toute construction est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les deux périmètres de protection autour de l'Eglise et du Pavillon Mansart rue du Couvent.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 31/07/2007 prise en application du code de l'urbanisme
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans le périmètre de protection autour de l'Eglise et conformément à la délibération du conseil municipal en date du 31 /05/2007, prise en application du code de l'urbanisme.
- La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales.
« la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.

ARTICLE 1AUB 1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES**SONT INTERDITS****En matière de commerces et d'activités :**

- Les implantations nouvelles, extensions et aménagements :
 - × d'installations classées,
 - × de bâtiments à vocation industrielle,
 - × de bâtiments à vocation artisanales, commerciales ou de services,
 - × d'entrepôts,

En matière d'installations et de travaux divers :

- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques
- Le stockage de matériaux usagés et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les carrières et extraction de matériaux
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur de plus de 2 mètres et s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public.
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.
- Le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.

ARTICLE 1AUB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**SONT AUTORISEES LES OCCUPATIONS DU SOL NON INTERDITES A L'ARTICLE 1AUB.1,****1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :**

- **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.

2 - Sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation « zone 1AUB Bd des Ecoles » figurant en pièce n°3 du dossier de PLU ;**3 - Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes, et des conditions particulières et supplémentaires suivantes:**

- la reconstruction à l'identique des bâtiments régulièrement édifiés dans le respect des dispositions générales du présent règlement ;
- Les installations et de bâtiments agricole, sous réserve de ne pas entraîner de gêne pour le voisinage.

ARTICLE 1AUB 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS .

Les accès et dessertes devront respecter les principes définis dans les OAP « zone 1AUB Bd des Ecoles » figurant en pièce n°3 du dossier de PLU .

ACCES (cf lexique) :

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche des véhicules de sécurité et de lutte contre l'incendie, **sans être inférieur à 5 mètres de largeur.**

La localisation et le nombre des accès des véhicules sur les voies publiques devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques et privées peut être limité. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

De plus, aucun accès ne peut déboucher sur les parcs de stationnement public.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques et privées.

DESSERTE ET VOIRIE :

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Toute voie doit avoir une emprise minimale de 8 m (composée à minima d'une chaussée permettant le croisement des véhicules et d' 1 trottoir).

Toutefois, cette emprise pourra être réduite à un minimum de 5 m (composée d'une chaussée d'au moins 3,50m et d'un trottoir), si la voie

- n'excède pas 50 m de longueur
- ou ne dessert pas plus de 5 logements ou 200 m² (SDP) d'activités ou services
- dessert un parking souterrain d'une opération de plus 5 logements

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du présent règlement).

ARTICLE 1AUB 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé dans les annexes sanitaires du PLU).

Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines en fonction de la nature des sols au réseau collectif d'assainissement quand il existe et en respectant ses caractéristiques (SPANC ou système séparatif).

- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur du SPANC et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit, dans les réseaux d'eaux usées ou pluviales, sous peine de sanctions prévues par la réglementation en vigueur (code de la santé publique).
- Le rejet des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un prétraitement par le pétitionnaire, réalisé dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau et avec son accord préalable.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.
- L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés doivent récupérer et gérer l'eau à la parcelle et ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans le réseau.
- Les eaux pluviales de toiture et de voirie seront retenues sur la propriété, après dépollution si nécessaire. Si la géologie du terrain ne le permet pas, la preuve devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme.
- Toute construction ou aménagement doit prévoir, dès sa conception, la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, récupérateur d'eau, etc.).
- La capacité de rétention et d'infiltration de ces dispositifs sera calculée sur la base d'une pluie d'occurrence 50 ans soit 60 mm en 4 heures. L'infiltration par puits filtrant dans le sol sera retenue en priorité.
- Les eaux collectées pourront notamment être utilisées pour des usages divers sur la parcelle. Ces dispositifs sont à la charge exclusive du propriétaire.
- Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée au regard de la structure des sols et pour absorber l'excès d'eaux de ruissellement lié à des épisodes pluvieux plus conséquents (sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme), il sera toléré un rejet de l'excédent vers le réseau collecteur d'eaux pluviales avec un débit limité conformément au règlement d'assainissement annexé en pièce 7d du dossier de PLU.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

3. Réseaux d'énergie, de télécommunications

- Les lignes publiques électriques, téléphoniques ou d'autres réseaux câblés ou fibre seront enterrées sur les parcelles privées ainsi que les raccordements correspondants ou dans la technique de « posé façades » sauf impossibilité technique reconnue.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution d'énergie électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

ARTICLE 1AUB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2016.

ARTICLE 1AUB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

2. MODALITES DE CALCUL :

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade de construction jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, les éléments tels que les perrons, les débords de toiture, les corniches et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

Dans le cas de garage en sous-sol, la rampe d'accès ne doit pas commencer avant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. Cette marge de recul n'est pas applicable aux extensions de bâtiments existants déjà implantés à une distance de l'alignement inférieure à 5 mètres.

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

3. REGLE GENERALE

Les constructions principales seront implantées à 5 mètres minimum de l'alignement de la voie (façade principale ou pignon).

Les portes et accès aux garages seront implantés en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Dans le cas de programmes de constructions présentant une unité architecturale (permis groupés, lotissement, ensembles bâtis de plusieurs logements), des dispositions différentes pourront être admises en bordure de voies nouvelles au regard de l'intégration urbaine et de la sécurité.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en retrait, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés dans la limite fixée à l'article 15 (5% de l'emprise du bâti existantes avant travaux). En cas de surplomb du domaine public, l'isolation par l'extérieur devra faire l'objet d'une autorisation spécifique, et ne pourra être accordée que si elle ne compromet pas la libre circulation de tous modes (piétons, cycles, PMR) sur le domaine public

ARTICLE 1AUB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6. Les limites séparatives sont considérées sur une unité foncière et non sur une parcelle.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :**LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES**

Les constructions sont sur une limite séparative ou en retrait des limites séparatives.

Et les façades doivent être implantées à :

- Soit 4,00 m minimum de la limite séparative si elles ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes (cf lexique).
- Soit 8,00 m minimum de la limite séparative si elles comportent d'ouvertures créant des vues directes (cf lexique)

LES CONSTRUCTIONS ANNEXES :

- Les constructions annexes, abris de jardins, garages non accolés peuvent être implantés en limite séparative et jusqu'à 1 mètre de celle-ci, si leur hauteur n'excède pas 3,50 m mesurée au faîtage.
- Les autres annexes seront implantées en retrait des limites séparatives et devront respecter les retraits définis pour les constructions principales.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

- Dans le cas de programmes de constructions présentant une unité architecturale (permis groupés, lotissements, ensemble bâti de plusieurs logements), des dispositions différentes pourront être admises au regard de l'intégration urbaine et de la sécurité.
- Dans le cas d'extensions ou d'aménagements de bâtiments ne respectant pas ces dispositions, les constructions pourront se faire dans le prolongement de ceux-ci.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services collectifs
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés (sauf en limite séparative), dans la limite fixée à l'article 15.

ARTICLE 1AUB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AUB 9 : EMPRISE AU SOL

1. REGLE GENERALE :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (cf lexique) ne pourra excéder 30% de la superficie du terrain.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les dispositions de la règle générale ne s'appliquent pas aux équipements publics, et aux ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que transformateurs et postes détente gaz.

ARTICLE 1AUB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. DEFINITION :

(Cf. lexique) : la hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux sur l'emprise de la construction et le faîtage. Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 15 mètres maximum dans le sens de la pente.

2. REGLE GENERALE :

- La hauteur de toute construction ne peut excéder 10 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.)
- Le nombre de niveaux admissibles est R+1+ combles
- La hauteur des annexes non contiguës au bâtiment principal ne pourra excéder 4,50 mètres au faîtage.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AUB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS GENERALES

- L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
 - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
 - aux sites et paysages naturels ou urbains
 - à la conservation des perspectives monumentales.
- Dans le périmètre de protection de monuments historiques autour de l'Eglise, les travaux doivent être en cohérence avec le site et les caractéristiques traditionnelles. Les pastiches et imitations de matériaux qui ne seraient pas identitaires de la région seront interdits.
- Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique ou masquées par une haie végétale. Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur, ...).
- Les caissons de climatisation réversible ou pompes à chaleur devront être implantées de manière à générer le moins possible de nuisances pour le voisinage.
- Pour les constructions et leurs prolongements, murs de clôture, ..., la présentation d'un plan d'insertion au voisinage existant ou futur est exigé. Ce plan et les coupes et élévations (ou photomontage) l'accompagnant démontrera l'aptitude du projet à se fédérer au paysage, au contexte urbain d'ensemble et à gérer de manière satisfaisante les mitoyennetés et limites. En particulier, les limites sur espaces publics devront être définies en fonction de la vocation du rôle et des proportions de ces espaces.

LES VOLUMES ET TERRASSEMENTS

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les terres d'excavation ne doivent pas être étalées sur le reste du terrain
- Les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

LES TOITURES

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

Les pentes

- Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45 ° par rapport à l'horizontale. Le toit est généralement à deux pentes mais pourra être traité différemment en fonction de l'intérêt architectural. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux constructions existantes pour lesquels un traitement différent pourra être adopté, ni aux bâtiments annexes (et aux vérandas si les matériaux utilisés sont translucides) qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.

Les ouvertures

- Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.
- Sur les façades donnant sur les voies (sauf impasses) :
L'encombrement des percements des toitures n'excédera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent.
- Sur les façades « arrières », non visibles depuis les voies et celles donnant sur les impasses :
Les ouvertures ne sont pas réglementées. Mais une harmonie d'ensemble sera exigée.

Les matériaux

- Ils devront respecter l'aspect, notamment la teinte et la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat.
- Les couvertures sont réalisées en tuiles plates traditionnelles ; en tuiles mécaniques petit moule ou en ardoises naturelles.
- L'emploi de fibro-ciment, de tôles métalliques ou galvanisées est interdit.
- Dans tous les cas, l'utilisation de matériau brillant est interdite, sauf les panneaux solaires.

LES FACADES

- Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.

Les matériaux

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, etc.) sont interdits.
- Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant.
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.
- Les annexes seront traitées en harmonie avec la construction principale dans le choix des revêtements et des teintes

Les ouvertures

- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction et doivent être plus hautes que larges, lorsqu'elles donnent sur la voie
- Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, ...), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment.

LES CLOTURES

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat. Les clôtures traditionnelles sont composées soit de murs en pierre de meulières ou parement pierres naturelles régionales, soit de haies végétales, soit d'un muret d'une hauteur maximale de 1,20m m, surmonté d'un grillage, d'une grille, de palissade ou de lices en bois.
- Les murs en pierre de meulière existants devront être maintenus ou remis en état.

LES SOUS SOLS

Les sous-sols sont autorisés avec la prise en compte par les acquéreurs des précautions nécessaires à l'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales ainsi qu'à l'étanchéité de toutes les parties enterrées des ouvrages de construction (relevages, drainages et étanchéité à la charge de l'acquéreur).

ARTICLE 1AUB 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

RAPPELS :

- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.
- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant situé à proximité de l'opération ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation répondant aux mêmes conditions

1. DIMENSIONS DES PLACES (cf lexique) :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

Dégagement : 5 m. (sauf pour les places commandées affectées à un même logement ou à un même établissement, où le dégagement pourra être mutualisé).

Les dimensions devront être adaptées aux manœuvres et aux gabarits des véhicules, notamment poids-lourds ou véhicules techniques. Toutes dispositions doivent être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

2. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES :

- **Habitat** 2 places par logement construit, reconstruit ou transformé.
Dans les opérations d'ensemble (lotissement, constructions groupées, ...), 1 place « visiteur » pour 4 logements sera exigée dans l'enceinte de l'opération.
Au moins 50% des places pour l'habitat seront réalisées en place de jour. Cette disposition ne s'applique pas dans les opérations de plus de 3 logements.
- **Autres** Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).
1 place pour 55 m² de surface de plancher de bureau autorisé

3. NORMES DE STATIONNEMENT pour VEHICULES ELECTRIQUES

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Le nombre minimal de places concernées est fixé selon la capacité d'accueil du parc de stationnement. Il doit y avoir au minimum une place câblée.

Capacité d'accueil (nombre de places pour automobiles et 2-roues motorisés)	Bâtiment d'habitation	Bâtiment accueillant un service public
Jusqu'à 40 places	50 % des places	10 % des places
Au-delà	75 % des places	20 % des places

4. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

- Pour les constructions à destination d'habitation collective, avec une superficie minimale de 3 m² :
 - 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales
 - 1,5 m² par logement dans les autres cas
- Pour les constructions à destination d'activités autorisées :
 - bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
 - activités, commerces de plus de 500 m², et équipements publics : à minima 1 place pour 10 employés.

5. MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.
- 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.
- Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de nouvelles activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.
- Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

ARTICLE 1AUB 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Il devra être aménagé des espaces végétalisés (cf définition dans le lexique du présent règlement) sur une partie du terrain correspondant à au moins 65% de la superficie globale du terrain.
- Il est planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain.
- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal qui caractérise la zone. Pour les aires de plus de 100 m², elles doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.
- Il est recommandé de planter des espèces locales avec, autant que faire se peut, des souches non hybrides. Ces essences locales seront choisies parmi la liste figurant en annexe 4 du présent règlement.
- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenus.
- Dans les lotissements, les espaces communs seront plantés ou aménagés en aire de jeux (10 % minimum de la surface des espaces communs, hors trottoirs).
- Un plan des aménagements extérieurs fournissant le relevé des arbres existants sur la parcelle et indiquant les plantations prévues, sera joint à toute demande d'autorisation de construire ou d'utilisation du sol.

ARTICLE 1AUB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE 1AUB- 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1 - PERFORMANCES ENERGETIQUES :

Toute construction nouvelle devra répondre à des critères énergétiques de la réglementation thermique en vigueur, au moment de la délivrance de l'autorisation.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, il est possible de déroger aux maxima de volumétrie (emprise et hauteur) des constructions afin de permettre d'assurer une isolation par l'extérieur dans la limite de 5% du gabarit (hauteur et emprise) de bâti existant avant travaux, sous réserve des dispositions des articles 6 à 8.

Le respect de ces critères de performances énergétiques devra être attesté par un organisme habilité (ayant signé une convention à cet effet avec le ministre chargé de la construction) au moment du dépôt de la demande.

Lors de la déclaration de conformité et d'achèvement des travaux, l'organisme habilité devra attester de l'atteinte des performances requises.

2- DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE :

Les éléments des dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une parfaite intégration au site et au bâti. Ainsi, ils devront respecter les principes recommandés en annexe.

3- GESTION ET AIRE DE STOCKAGE DES DECHETS

- Les constructions autorisées doivent disposer sur le terrain, d'un lieu adapté et de dimension suffisante pour la collecte sélective des ordures ménagères,
- Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, il doit être prévue une aire pour recevoir les bacs de collecte sélective des ordures ménagères, aménagée à l'intérieur ou en annexe, sous forme de benne enterrée, en harmonie avec le bâtiment principal, et située au plus près du domaine public. Elle sera conforme au règlement de collecte figurant en pièce n°7c du dossier de PLU.

ARTICLE 1AUB- 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.
En l'absence de réseau, les installations et constructions devront pouvoir être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.
Il convient de prévoir un fourreau en attente pour la fibre.

ZONE 2AUB

CARACTERE DE LA ZONE

La **zone 2AUB** dite de la Porte Sud constitue une extension urbaine à vocation résidentielle à moyen terme. Son urbanisation ne pourra être engagée que lorsque les opérations prévues sur le Quartier Ouest (zone UA3) auront été largement commencées.

Cette zone est couverte par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Porte Sud » et devra en respecter les orientations figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.

Elle est par ailleurs soumise aux dispositions des articles L111.6 à L111.8 du C.U.

RAPPELS DIVERS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 31/07/2007 prise en application du code de l'urbanisme
- La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales.
« la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.

ARTICLE 2AUB 1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES**SONT INTERDITS****En matière de commerces et d'activités :**

- Les implantations nouvelles, extensions et aménagements :
 - × d'installations classées,
 - × de bâtiments à vocation industrielle,
 - × de bâtiments à vocation artisanales, commerciales ou de services de plus de 200 m² de surface de plancher
 - × de bâtiments d'exploitation forestière, agricole et d'élevage,
 - × d'entrepôts,

En matière d'installations et de travaux divers :

- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques
- Le stockage de matériaux usagés et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les carrières et extraction de matériaux
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur de plus de 2 mètres et s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public.
- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.
- Le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.

Sur les éléments recensés au titre de l'article L151.19 du CU (voir pièces n°4 et n°5b du dossier de PLU),

La destruction ou suppression des éléments recensés est interdite sauf motif d'intérêt général et de sécurité.

ARTICLE 2AUB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**SONT AUTORISEES LES OCCUPATIONS DU SOL NON INTERDITES A L'ARTICLE 2AUB.1,****1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :****▪ Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.

▪ Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe du dossier de PLU et article 2 des dispositions générales du présent règlement), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

▪ Protection des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L151.19 du CU

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L151.19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Il conviendra de se reporter aux fiches en pièce n°5b du dossier de PLU.

2 - Sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation « Porte Sud » figurant en pièce n°3 du dossier de PLU ;

En particulier, l'aménagement et l'urbanisation de cette zone ne pourra être engagée qu'après la réalisation de plus de la moitié des constructions prévues sur le Quartier Ouest (zone UA3).

ARTICLE 2AUB 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS.

Les accès et dessertes devront respecter les principes définis dans les OAP « Porte Sud » figurant en pièce n°3 du dossier de PLU .

ACCES (cf lexique) :

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche des véhicules de sécurité et de lutte contre l'incendie, **sans être inférieur à 5 mètres de largeur.**

La localisation et le nombre des accès des véhicules sur les voies publiques devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques et privées peut être limité. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Et aucun accès automobile direct et individuel ne pourra se faire depuis la RD988. Les seuls accès aux opérations seront aménagés conformément aux principes des OAP « Porte Sud », figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.

DESSERTE ET VOIRIE :

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Toute voie doit avoir une emprise minimale de 8 m (composée à minima d'une chaussée permettant le croisement des véhicules et d' 1 trottoir).

Toutefois, cette emprise pourra être réduite à un minimum de 5 m (composée d'une chaussée d'au moins 3,50m et d'un trottoir), si la voie

- n'excède pas 50 m de longueur
- ou ne dessert pas plus de 5 logements ou 200 m² (SDP) d'activités ou services
- dessert un parking souterrain d'une opération de plus 5 logements

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du présent règlement).

La conservation et l'ouverture de cheminements piétonniers pourront être exigées, notamment pour desservir les équipements publics ou renforcer les liaisons inter-quartiers, conformément aux OAP.

ARTICLE 2AUB 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**1. Eau potable**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé dans les annexes sanitaires du PLU).

Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines en fonction de la nature des sols au réseau collectif d'assainissement quand il existe et en respectant ses caractéristiques (SPANC ou système séparatif).
- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur du SPANC et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit, dans les réseaux d'eaux usées ou pluviales, sous peine de sanctions prévues par la réglementation en vigueur (code de la santé publique).
- Le rejet des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un prétraitement par le pétitionnaire, réalisé dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau et avec son accord préalable.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.
- L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés doivent récupérer et gérer l'eau à la parcelle et ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans le réseau.
 - Les eaux pluviales de toiture et de voirie seront retenues sur la propriété, après dépollution si nécessaire. Si la géologie du terrain ne le permet pas, la preuve devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme.
 - Toute construction ou aménagement doit prévoir, dès sa conception, la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, récupérateur d'eau, etc.).
 - La capacité de rétention et d'infiltration de ces dispositifs sera calculée sur la base d'une pluie d'occurrence 50 ans soit 60 mm en 4 heures. L'infiltration par puits filtrant dans le sol sera retenue en priorité.
 - Les eaux collectées pourront notamment être utilisées pour des usages divers sur la parcelle. Ces dispositifs sont à la charge exclusive du propriétaire.
 - Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée au regard de la structure des sols et pour absorber l'excès d'eaux de ruissellement lié à des épisodes pluvieux plus conséquents (sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme), il sera toléré un rejet de l'excédent vers le réseau collecteur d'eaux pluviales avec un débit limité conformément au règlement d'assainissement annexé en pièce 7d du dossier de PLU.
 - Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.
 - Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
 - Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
- ### **3. Réseaux d'énergie, de télécommunications**
- Les lignes publiques électriques, téléphoniques ou d'autres réseaux câblés ou fibre seront enterrées sur les parcelles privées ainsi que les raccordements correspondants ou dans la technique de « posé façades » sauf impossibilité technique reconnue.

- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution d'énergie électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

ARTICLE 2AUB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2016.

ARTICLE 2AUB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

2. MODALITES DE CALCUL :

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade de construction jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, les éléments tels que les perrons, les débords de toiture, les corniches et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

Dans le cas de garage en sous-sol, la rampe d'accès ne doit pas commencer avant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. Cette marge de recul n'est pas applicable aux extensions de bâtiments existants déjà implantés à une distance de l'alignement inférieure à 5 mètres.

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

3. REGLE GENERALE

Les constructions principales seront implantées à 5 mètres minimum de l'alignement de la voie (façade principale ou pignon).

Le long de la RD988, aucune construction ne pourra être implantée à moins de 75 m de l'axe de la RD.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Dans le cas de programmes de constructions présentant une unité architecturale (permis groupés, lotissement), des dispositions différentes pourront être admises en bordure de voies nouvelles au regard de l'intégration urbaine et de la sécurité.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en retrait, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

ARTICLE 2AUB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6. Les limites séparatives sont considérées sur une unité foncière et non sur une parcelle.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :

LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Les constructions peuvent être édifiées :

- Soit, sur une limite séparative **latérale** (cf lexique)
- Soit, en retrait des limites séparatives (latérale et fond et front de parcelle –cf lexique)

En cas de retrait, le bâtiment mesuré en tous points de sa façade devra s'éloigner d'au moins :

- **2, 50 m** des limites séparatives si elles ne comportent pas d'ouvertures créant de vues directes (cf lexique).
- **6,00 m** de la limite séparative si elles comportent des ouvertures créant de vues directes (cf lexique).

LES CONSTRUCTIONS ANNEXES :

- Les constructions annexes, peuvent être implantés en limite séparative et jusqu'à 1 mètre de celle-ci, si la superficie est inférieure ou égale à 20 m² et leur hauteur mesurée au faîtage inférieure à 3,50 m.
- Les autres annexes seront implantées en retrait des limites séparatives et devront respecter les retraits définis pour les constructions principales.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

- Dans le cas de programmes de constructions présentant une unité architecturale (permis groupés, lotissements, ensemble bâti de plusieurs logements), des dispositions différentes pourront être admises au regard de l'intégration urbaine et de la sécurité.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services collectifs

ARTICLE 2AUB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 2AUB 9 : EMPRISE AU SOL

1. REGLE GENERALE :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (cf lexique) ne pourra excéder 35% de la superficie du terrain.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les dispositions de la règle générale ne s'appliquent pas aux équipements publics, et aux ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que transformateurs et postes détente gaz.

ARTICLE 2AUB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. DEFINITION :

(Cf. lexique) : la hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux sur l'emprise de la construction et le faîtage. Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 15 mètres maximum dans le sens de la pente.

2. REGLE GENERALE :

- La hauteur de toute construction ne peut excéder 10 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.)
- Le nombre de niveaux admissibles est R+1+ combles
- La hauteur des annexes non contiguës au bâtiment principal ne pourra excéder 4,50 mètres au faîtage.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 2AUB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS GENERALES

- L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
 - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
 - aux sites et paysages naturels ou urbains
 - à la conservation des perspectives monumentales.
- Toute architecture typique étrangère à la région et toute imitation sont interdites.
- Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique ou masquées par une haie végétale. Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur, ...).
- Les caissons de climatisation réversible ou pompes à chaleur devront être implantées de manière à générer le moins possible de nuisances pour le voisinage.
- Pour les constructions et leurs prolongements, murs de clôture, ..., la présentation d'un plan d'insertion au voisinage existant ou futur est exigé. Ce plan et les coupes et élévations (ou photomontage) l'accompagnant démontrera l'aptitude du projet à se fédérer au paysage, au contexte urbain d'ensemble et à gérer de manière satisfaisante les mitoyennetés et limites. En particulier, les limites sur espaces publics devront être définies en fonction de la vocation du rôle et des proportions de ces espaces.

LES VOLUMES ET TERRASSEMENTS

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les terres d'excavation ne doivent pas être étalées sur le reste du terrain
- Les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

LES TOITURES

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

Les pentes

- Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45 ° par rapport à l'horizontale. Le toit est généralement à deux pentes mais pourra être traité différemment en fonction de l'intérêt architectural. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux constructions existantes pour lesquels un traitement différent pourra être adopté, ni aux bâtiments annexes (et aux vérandas si les matériaux utilisés sont translucides) qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.

Les ouvertures

- Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.
- Sur les façades donnant sur les voies (sauf impasses) :
L'encombrement des percements des toitures n'excédera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent.
- Sur les façades « arrières », non visibles depuis les voies et celles donnant sur les impasses :
Les ouvertures ne sont pas réglementées. Mais une harmonie d'ensemble sera exigée.

Les matériaux

- Ils devront respecter l'aspect, notamment la teinte et la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat.
- Les couvertures sont réalisées en tuiles plates traditionnelles ; en tuiles mécaniques petit moule ou en ardoises naturelles.
- L'emploi de fibro-ciment, de tôles métalliques ou galvanisées est interdit.
- Dans tous les cas, l'utilisation de matériau brillant est interdite, sauf les panneaux solaires.

LES FACADES

- Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.

Les matériaux

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, etc.) sont interdits.
- Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant.
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.
- Les annexes seront traitées en harmonie avec la construction principale dans le choix des revêtements et des teintes

Les ouvertures

- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction et doivent être plus hautes que larges.
- Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, ...), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment.

LES CLOTURES

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat. Les clôtures traditionnelles sont composées soit de murs en pierre, soit de haies végétales, soit d'un muret surmonté d'un grillage, d'une grille, de palissade ou de lices en bois.
- Les clôtures en limite de la voie verte :
les clôtures devront être constituées d'un grillage vert d'une hauteur maximale de 2 m et/ou d'un écran végétal et de haies, assurant des perméabilités et passages pour la petite faune.

LES SOUS SOLS

- Le stationnement en sous sol est interdit.
Cependant, les caves en sous sols sont autorisées avec la prise en compte par les acquéreurs des précautions nécessaires à l'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales ainsi qu'à l'étanchéité de toutes les parties enterrées des ouvrages de construction (relevages, drainages et étanchéité à la charge de l'acquéreur).

ARTICLE 2 AUB 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

RAPPELS :

- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

5. MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.
- 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.
- Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de nouvelles activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.
- Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

ARTICLE 2AUB 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Il devra être aménagé des espaces végétalisés (cf définition dans le lexique du présent règlement) sur une partie du terrain correspondant à au moins 60% de la superficie du terrain.
- Il est planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain, avec des essences locales choisies parmi la liste de plantations recommandées figurant en annexe du présent règlement.
- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal qui caractérise la zone. Pour les aires de plus de 100 m², elles doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.
- Il est recommandé de planter des espèces locales avec, autant que faire se peut, des souches non hybrides. Ces essences locales seront choisies parmi la liste figurant en annexe 4 du présent règlement.
- Dans les lotissements, les espaces communs seront plantés ou aménagés en aire de jeux (10 % minimum de la surface des espaces communs, hors trottoirs).
- Un plan des aménagements extérieurs fournissant le relevé des arbres existants sur la parcelle et indiquant les plantations prévues, sera joint à toute demande d'autorisation de construire ou d'utilisation du sol.
- **Les éléments de paysage repérés au titre de l'article L151.19 du CU** doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du ou des spécimen(s). A ce titre, tous travaux susceptibles de porter atteinte au caractère paysager des espaces ainsi délimités, et notamment l'abattage d'arbres, sont soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers. Il convient de concevoir l'implantation des constructions afin de préserver au mieux les spécimens de qualité ou tout au moins, d'effectuer les plantations nécessaires à leur remplacement.
- **Le long de la voie verte et limite des zones A et N**, une bande paysagée (2 m de largeur) sera réalisée en limite séparative. Elle sera constituée d'essences locales variées dans leur floraison, leur persistance et leur développement, choisies parmi la liste de plantations recommandées figurant en annexe du présent règlement.

ARTICLE 2AUB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE 2AUB- 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**1 - PERFORMANCES ENERGETIQUES :**

Toute construction nouvelle devra répondre à des critères énergétiques de la réglementation thermique en vigueur, au moment de la délivrance de l'autorisation.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, il est possible de déroger aux maxima de volumétrie (emprise et hauteur) des constructions afin de permettre d'assurer une isolation par l'extérieur dans la limite de 5% du gabarit (hauteur et emprise) de bâti existant avant travaux, sous réserve des dispositions des articles 6 à 8.

Le respect de ces critères de performances énergétiques devra être attesté par un organisme habilité (ayant signé une convention à cet effet avec le ministre chargé de la construction) au moment du dépôt de la demande.

Lors de la déclaration de conformité et d'achèvement des travaux, l'organisme habilité devra attester de l'atteinte des performances requises.

2- DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE :

Les éléments des dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une parfaite intégration au site et au bâti. Ainsi, ils devront respecter les principes recommandés en annexe.

3- GESTION ET AIRE DE STOCKAGE DES DECHETS

- Les constructions autorisées doivent disposer sur le terrain, d'un lieu adapté et de dimension suffisante pour la collecte sélective des ordures ménagères,
- Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, il doit être prévue une aire pour recevoir les bacs de collecte sélective des ordures ménagères, aménagée à l'intérieur ou en annexe, sous forme de benne enterrée, en harmonie avec le bâtiment principal, et située au plus près du domaine public. Elle sera conforme au règlement de collecte figurant en pièce n°7c du dossier de PLU.

ARTICLE 2AUB- 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront pouvoir être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

Il convient de prévoir un fourreau en attente pour la fibre.

TITRE IV :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les zones « A » englobent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules y seront autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Les zones « N » concernent les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison
- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique
- de l'existence d'une exploitation forestière
- de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones naturelles

- La **zone A** englobe les terres à vocation agricole.
- La **zone N** correspond aux secteurs naturels boisés ou arborées des plateaux agricoles ou les espaces non cultivés (mares, espaces de prairie, etc.)

Plusieurs secteurs **N*** concernent les implantations isolées ou entités bâties de faible emprise qui se sont implantées au cœur des zones agricoles.

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Ces zones recouvrent les sites à vocation agricole. Elles couvrent la majorité du territoire communal sur le plateau au sud et sur le plateau au nord au-delà du coteau.

Il s'agit de secteurs non équipés, à protéger en raison du potentiel agronomique, et de la qualité des terres agricoles.

Seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou activités para-agricoles et à l'habitat des exploitants ou aux services publics et d'intérêt collectif sont autorisées.

Des changements de destination autorisés (sur bâtiments identifiés aux documents graphiques) sont autorisés.

RAPPELS DIVERS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 31/07/2007 prise en application du code de l'urbanisme
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément à la délibération du conseil municipal en date du 31 /05/2007, prise en application du code de l'urbanisme.
- La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales.
« la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et déclaration préalable dans les espaces boisés classés. Cette déclaration préalable n'est pas requise lorsqu'ils concernent :
 - Des arbres dangereux, châblis ou morts
 - Des bois privés dotés d'un plan simple de gestion, d'un règlement type de gestion ou d'un programme de coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles
 - Une coupe autorisée par arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées
 - Une forêt publique soumise au régime forestier.
- Les changements de destination autorisés (sur bâtiments identifiés aux documents graphiques) sont soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.
- Dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de transports de gaz (cf pièce n°6 – servitudes d'utilité publique), il convient de consulter dès le stade d'avant-projet GRT gaz (coordonnées données en pièce n°6b)

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**SONT INTERDITS :**

- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.
- S'ils ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole, aux activités para agricoles (cf lexique), aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public,
 - les installations et travaux divers (ouverture de décharges, les entrepôts, ...),
 - les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 100 m² et de plus de 2 m de hauteur ou de profondeur et s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public.
- Les dépôts et stockages de toute nature à l'exception des matériaux nécessaires aux activités agricoles ou para-agricoles et aux services publics.
- L'exploitation forestière
- Toute construction ou installation nouvelle autres que celles soumises à conditions mentionnées à l'article A2 et notamment :
 - ✗ Les activités industrielles, commerciales et artisanales, bureaux
 - ✗ Les activités de services qui ne seraient pas directement liées l'exploitation agricole ou à des activités para-agricoles (cf lexique)
 - ✗ La création d'installations classées qui ne sont pas liées ou nécessaires à l'exploitation agricole,
 - ✗ Les constructions d'habitation, en dehors de celles énoncées à l'article A2
 - ✗ Les constructions nouvelles à usage touristique et de loisirs.

Sur les éléments recensés au titre de l'article L151.19 du CU (voir pièces n°4 et n°5b du dossier de PLU),

- La destruction ou suppression des éléments recensés est interdite sauf motif d'intérêt général et de sécurité.

Dans les secteurs de lisières de massifs boisés identifiés aux plans de zonage

Aucune construction ne peut être implantée dans ces espaces.

**ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL
SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****SONT AUTORISEES LES OCCUPATIONS DU SOL NON INTERDITES A L'ARTICLE A1,****1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :****▪ Dans les zones soumises à risque d'inondations (le long de la Prédecelle et par remontées de nappes)**

Dans les secteurs identifiés aux documents graphiques comme sujets à des inondations, les projets d'utilisation ou d'occupation du sol pourront être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales pour toute construction. Dans ces zones, les sous-sols sont interdits.

▪ Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe du dossier de PLU et article 2 du TITRE I- dispositions générales du présent règlement), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

▪ Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.

▪ **Protection des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L151.19 du CU**

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L151.19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Il conviendra de se reporter aux fiches en pièce n°5b du dossier de PLU.

▪ **Proximité des ouvrages de transports de gaz (cf pièce n°6 du dossier de PLU)**

Dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de transports de gaz (cf pièce n°6 – servitudes d'utilité publique), il convient de se conformer aux dispositions de la servitude et de consulter dès le stade d'avant-projet GRT gaz (coordonnées données en pièce n°6b)

2. Sous réserve des conditions particulières et supplémentaires fixées ci-après :

- Les constructions, extensions et installations nouvelles à condition d'être :
 - ✗ **strictement nécessaires à l'exploitation agricole ou activités para-agricole** (cf lexique) :
 - Les hangars ou aménagements destinés au stockage de matériel ou de denrées et tous les équipements qui y sont liés (cuve à fuel, stockage d'engrais, de produits phytosanitaires, plateformes de compostage...).
 - Les serres.
 - Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'habitation de l'exploitant à condition d'être située à proximité de ses installations d'exploitation. En outre, ces constructions devront respecter les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations, imposées dans le code rural.
 - ✗ **nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers
- L'extension ou les annexes des bâtiments d'habitation existants et régulièrement édifiées, dans la limite de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.
- **Sur les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 du CU (ferme du Pommeret et ferme du Jardin) :**

Les aménagements, et changement d'affectation des constructions existantes à condition que les locaux et volumes soient destinés :

 - aux services publics d'intérêt collectif,
 - à usage d'hébergement hôtelier ou gîtes et chambres d'hôtes
 - à usage d'entrepôts ou de gardiennage
 - à usage d'activités artisanales et de services
- la reconstruction à l'identique des bâtiments régulièrement édifiés dans le respect des dispositions générales.
- Les ouvertures et exploitations de carrières sous réserve de mesures spéciales d'aménagement, d'exploitation et d'isolement et ne portant pas atteinte aux gisements de matériaux nécessaires à l'économie nationale ou régionale.
- Les exhaussements et affouillements des sols supérieurs à 100 m² et de plus de 2 m de hauteur ou de profondeur sous réserve qu'ils soient liés à une activité existante (compostage), qu'ils soient nécessaires aux travaux d'assainissement ou d'irrigation agricole ou qu'ils soient déclarés d'utilité publique.
- Les constructions et installations à proximité des voies bruyantes (liste en annexe) ainsi que des voies qui feront l'objet d'un arrêté préfectoral sous réserve de prescriptions d'isolement acoustique qui pourront être imposées lors de la demande de permis de construire (arrêté du 6 octobre 1978).
- Les installations nécessaires à l'exploitation et la sécurité des pipelines TRAPIL

**ARTICLE A 3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE
DES TERRAINS**

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité et dont les caractéristiques doivent correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie.

Cette desserte est faite soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Ces voies doivent notamment permettre une desserte automobile à moins de 50 mètres de toute occupation du sol autorisée.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

**ARTICLE A 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES
RESEAUX****1. Eau potable**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

A défaut de réseau public, un dispositif d'alimentation en eau par puits ou forage est admis conformément à la réglementation en vigueur, l'autorisation est donnée par le Maire après avis technique de l'ARS. Il doit être conçu de façon à permettre l'accès aux services compétents et doit pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

2. Assainissement

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé dans les annexes sanitaires du PLU).

Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines en fonction de la nature des sols au réseau collectif d'assainissement quand il existe et en respectant ses caractéristiques (SPANC ou système séparatif).
- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur du SPANC et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit, dans les réseaux d'eaux usées ou pluviales, sous peine de sanctions prévues par la réglementation en vigueur (code de la santé publique).
- Le rejet des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un prétraitement par le pétitionnaire, réalisé dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau et avec son accord préalable.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.
- L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés doivent récupérer et gérer l'eau à la parcelle et ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans le réseau.

- Les eaux pluviales de toiture et de voirie seront retenues sur la propriété, après dépollution si nécessaire. Si la géologie du terrain ne le permet pas, la preuve devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme.
- Toute construction ou aménagement doit prévoir, dès sa conception, la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, récupérateur d'eau, etc.).
- La capacité de rétention et d'infiltration de ces dispositifs sera calculée sur la base d'une pluie d'occurrence 50 ans soit 60 mm en 4 heures. L'infiltration par puits filtrant dans le sol sera retenue en priorité.
- Les eaux collectées pourront notamment être utilisées pour des usages divers sur la parcelle. Ces dispositifs sont à la charge exclusive du propriétaire.
- Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée au regard de la structure des sols et pour absorber l'excès d'eaux de ruissellement lié à des épisodes pluvieux plus conséquents (sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme), il sera toléré un rejet de l'excédent vers le réseau collecteur d'eaux pluviales avec un débit limité conformément au règlement d'assainissement annexé en pièce 7d du dossier de PLU.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

3. Réseaux d'énergie, de télécommunications

- Les lignes publiques électriques, téléphoniques ou d'autres réseaux câblés ou fibre seront enterrées sur les parcelles privées ainsi que les raccordements correspondants ou dans la technique de « posé façades » sauf impossibilité technique reconnue.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution d'énergie électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

1. DISPOSITIONS GENERALES

Toute construction ne pourra être implantée à moins de 12 mètres de l'alignement.

Le long de la RD988, de la RD97 et de la RD838, les constructions situées hors sites urbanisés ou d'agglomération seront implantées à au moins 75 m de l'axe de la voie. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions agricoles ou forestières, ni aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Le long de la Prédécelle, aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 5 m des berges, et les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

2. DISPOSITIONS PARTICLIERES

Le retrait pourra être moindre pour :

- les services publics exigeant la proximité des infrastructures routières
- les réseaux d'intérêt public.
- les aménagements, reconversions et extensions de bâtiments existants qui n'entraînent pas de diminution du recul préexistant.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. DISPOSITIONS GENERALES

Sauf indication contraire au document graphique les constructions doivent être implantées à au moins 8 m des limites séparatives.

Cette distance est portée à au moins 20 mètres pour les limites de zones U, AU et N*.

Toutefois ces constructions devront respecter les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations induites par la loi d'Orientation Agricole du 9 Juillet 1999.

Le long de la Prédecelle, aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 5 m des berges, et les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Dans les secteurs de lisières de massifs boisés identifiés aux plans de zonage, toute construction est interdite.

2. DISPOSITIONS PARTICLIERES

- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être implantés en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 m.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UN MEME PROPRIETE

La distance minimale entre tout point de constructions non contiguës devra être égale à 4 mètres.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions (voir définition dans le lexique) ne pourra excéder 12 mètres mesurée au faîtage, hors ouvrages techniques (cheminées, élévateurs, etc.) et bâtiments agricoles isolés ou de grande hauteur (silo, réservoirs...).

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**Dispositions générales :**

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- aux sites et paysages naturels ou urbains
- à la conservation des perspectives monumentales ou paysagères

L'implantation de bâtiments agricoles isolés ou de grande hauteur (silo, réservoirs...) doit être choisie de façon à permettre la meilleure intégration possible au site naturel (fond de vallée, bordure de bois ou de haies plutôt qu'au milieu des champs.)

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Aspect architectural

Toute architecture étrangère à la région et toute imitation sont interdites.

Les constructions nouvelles et aménagements doivent présenter :

- * une simplicité des volumes
- * une unité et une qualité des matériaux utilisés.

Les matériaux naturels et locaux seront privilégiés. L'usage du bois d'origine locale (certification, filières courtes) est recommandé dans les projets de constructions structurants dans les paysages.

Les clôtures

Elles seront conçues de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux.

Les clôtures devront être constituées d'un grillage discret ou de piquets bois, d'une hauteur maximale de 2 m et/ou d'un écran végétal et de haies, assurant des perméabilités et passages pour la petite faune.

ARTICLE A 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et du matériel agricole doit être assuré en dehors des voies publiques. Les besoins seront définis en fonction de la destination et de l'importance de la construction.

Pour les aires de stationnement extérieures, il est recommandé d'utiliser des matériaux perméables ou des techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

ARTICLE A 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.

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

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenus. Ces essences locales seront choisies parmi la liste figurant en annexe 4 du présent règlement.

Les éléments de paysage repérés au titre de l'article L151.19 du CU doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du ou des spécimen(s). A ce titre, tous travaux susceptibles de porter atteinte au caractère paysager des espaces ainsi délimités, et notamment l'abattage d'arbres, sont soumis à autorisation au

titre des installations et travaux divers. Il convient de concevoir l'implantation des constructions afin de préserver au mieux les spécimens de qualité ou tout au moins, d'effectuer les plantations nécessaires à leur remplacement.

Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences locales formant écran.

Un plan des aménagements extérieurs fournissant le relevé des arbres existants sur la parcelle et indiquant les plantations prévues, sera joint à toute demande d'autorisation de construire ou d'utilisation du sol.

Les mares permanentes et les berges des cours d'eau seront préservées.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE A- 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1 - PERFORMANCES ENERGETIQUES :

Toute construction nouvelle devra répondre à des critères énergétiques de la réglementation thermique en vigueur, au moment de la délivrance de l'autorisation.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, il est possible de déroger aux maxima de volumétrie (emprise et hauteur) des constructions afin de permettre d'assurer une isolation par l'extérieur dans la limite de 5% du gabarit (hauteur et emprise) de bâti existant avant travaux, sous réserve des dispositions des articles 6 à 8.

Le respect de ces critères de performances énergétiques devra être attesté par un organisme habilité (ayant signé une convention à cet effet avec le ministre chargé de la construction) au moment du dépôt de la demande. Lors de la déclaration de conformité et d'achèvement des travaux, l'organisme habilité devra attester de l'atteinte des performances requises.

2- DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ENERGIE RENEUVELABLE :

Les éléments des dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une parfaite intégration au site et au bâti. Ainsi ils devront respecter les principes recommandés en annexe.

3 -GESTION ET AIRE DE STOCKAGE DES DECHETS

- Les constructions autorisées doivent disposer sur le terrain, d'un lieu adapté et de dimension suffisante pour la collecte sélective des ordures ménagères,
- Elle sera conforme au règlement de collecte figurant en pièce n°7c du dossier de PLU.

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront pouvoir être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

Il convient de prévoir un fourreau en attente pour la fibre.

ZONES N et N*

CARACTERE DE LA ZONE

Ces zones recouvrent les sites à vocation naturelle : espaces paysagers , espaces boisés ou parcs urbains.

Elles couvrent une majorité du coteau du bois de Limours le long de la vallée de la Prédecelle ainsi que certains secteurs dans l'agglomération (Solidarité, Arboretum, tracé de la voie verte ou encore secteurs des Ecoles et des Cendrières).

La zone N* englobe des ensembles bâtis pour lesquels le maintien ou l'aménagement des constructions existantes est autorisé à la condition qu'il ne porte pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Il s'agit de secteurs de taille et de capacité limitées.

RAPPELS DIVERS

- Toute construction est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les deux périmètres de protection autour de l'Eglise et du Pavillon Mansart rue du Couvent.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 31/07/2007 prise en application du code de l'urbanisme
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans le périmètre de protection autour de l'Eglise et conformément à la délibération du conseil municipal en date du 31 /05/2007, prise en application du code de l'urbanisme.
- La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales.
« la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.
- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et déclaration préalable dans les espaces boisés classés. Cette déclaration préalable n'est pas requise lorsqu'ils concernent :
 - Des arbres dangereux, châblis ou morts
 - Des bois privés dotés d'un plan simple de gestion, d'un règlement type de gestion ou d'un programme de coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles
 - Une coupe autorisée par arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées
 - Une forêt publique soumise au régime forestier.
- Dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de transports de gaz (cf pièce n°6 – servitudes d'utilité publique), il convient de consulter dès le stade d'avant-projet GRT gaz (coordonnées données en pièce n°6b)

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.
- Les constructions et installations destinées à l'élevage ou la garde à titre professionnel ou commercial d'animaux domestiques ou autres.
- Les constructions et installations à vocation d'équipement public sportif, à l'exception des habitations légères de sports (vestiaires par exemple) et de loisirs ou encore les parcs résidentiels de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de 2 m de hauteur ou de profondeur et s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public.
- Les dépôts et stockages de toute nature à l'exception des matériaux nécessaires aux activités existantes.
- Toute construction ou installation nouvelle autres que celles soumises à conditions mentionnées à l'article N2 et notamment :
 - ✗ Les activités industrielles, commerciales et artisanales, en dehors de celles autorisées en N*2
 - ✗ Les nouvelles constructions à usage d'habitation en N, qui ne sont pas liées à l'activité forestière ou à la présence de personnel de surveillance
 - ✗ Les activités de services qui ne seraient pas directement liées à l'exploitation agricole ou forestière,
 - ✗ La création d'installations classées,
- Tout aménagement de surface en dur en N strict (bitume, béton,...) à l'exception des voies et cheminements publics.

Sur les éléments recensés au titre de l'article L151.19 du CU (voir pièces n°4 et n°5b du dossier de PLU),

- La destruction ou suppression des éléments recensés est interdite sauf motif d'intérêt général et de sécurité.

Dans les secteurs de lisières de massifs boisés identifiés aux plans de zonage

Aucune construction ne peut être implantée dans ces espaces.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article N1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

▪ **Dans les zones soumises à risque d'inondations (le long de la Prédecelle et par remontées de nappes)**

Dans les secteurs identifiés aux documents graphiques comme sujets à des inondations, les projets d'utilisation ou d'occupation du sol pourront être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales pour toute construction. Dans ces zones, les sous-sols sont interdits.

▪ **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe du dossier de PLU et article 2 du TITRE I-dispositions générales du présent règlement), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

▪ **Proximité des ouvrages de transports de gaz (cf pièce n°6 du dossier de PLU)**

Dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de transports de gaz (cf pièce n°6 – servitudes d'utilité publique), il convient de se conformer aux dispositions de la servitude et de consulter dès le stade d'avant-projet GRT gaz (coordonnées données en pièce n°6b)

▪ **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

- Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement

- **Protection des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L151.19 du CU**

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L151.19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Il conviendra de se reporter aux fiches en pièce n°5b du dossier de PLU.

- **Dans les secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides », figurant en annexe 6 du présent règlement**

En raison d'une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Nappe de Beauce et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s'il subsiste des impacts résiduels, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Ainsi, pourront notamment être refusées :

- les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).
- certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides
- Les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L4111.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'entretien et de restauration écologique
- Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'Eau
- La gestion courante des milieux et ouvrages naturels

2 - Sous réserve des conditions particulières et supplémentaires suivantes :

En N :

- Les installations et constructions si elles sont liées aux exploitations forestières.
- Les équipements publics liés aux réseaux, les dispositifs de rétention d'eau avec traitement naturel.
- L'aménagement et l'extension limitée des habitations existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de 10% de la surface de plancher existante.
- Les installations et constructions légères de loisirs, promenades et de sports de plein air ainsi que les équipements strictement nécessaires à leur fonctionnement.
- Les installations et constructions légères de tourisme et de loisirs orientés vers la découverte des espaces naturels et du patrimoine rural dans les espaces liés à la voie verte et ses abords.
- la reconstruction à l'identique des bâtiments régulièrement édifiés dans le respect des dispositions générales.
- Les chemins piétonniers.
- Les cimetières.
- Les terrains de golf ainsi que les constructions strictement liées à ce sport et leur réhabilitation sous réserve que leur affectation reste en relation directe avec le golf.
- Les installations nécessaires à l'exploitation et la sécurité des pipelines TRAPIL

En N* :

- Des constructions nouvelles et des extensions ou aménagements de constructions existantes et régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent PLU, sont autorisées dans la limite donnée à

l'article N9 et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement. Elles sont destinées à de l'habitation, des activités de bureaux et de services, d'artisanat, de tourisme ou d'hébergement hôtelier.

- Dans la zone N* de la Bènerie, sont de plus, autorisées des activités artisanales et industrielles liées à la production de matériaux et produits durables et de filières écologiques dans la limite de 1 500 m² de surface de plancher.
- La réalisation de constructions, d'ouvrages ou d'installations lorsqu'elles sont liées aux infrastructures routières ou à des ouvrages techniques liés à l'assainissement, la gestion de l'eau ou des déchets, ou au transport d'énergie (lignes HT canalisations, etc.) ;
- La reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect des dispositions générales.
- Les constructions et installations agricoles sous réserve de ne porter atteinte ni au bon fonctionnement de l'exploitation ni au site environnant.
- Les chemins piétonniers.

ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...).

Les accès doivent permettre une desserte automobile à moins de 50 mètres de toutes les occupations du sol autorisées.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

L'accès automobile s'effectue par les voiries existantes.

ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

A défaut de réseau public, un dispositif d'alimentation en eau par puits ou forage est admis conformément à la réglementation en vigueur, l'autorisation est donnée par le Maire après avis technique de l'ARS. Il doit être conçu de façon à permettre l'accès aux services compétents et doit pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

2. Assainissement

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé dans les annexes sanitaires du PLU).

Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines en fonction de la nature des sols au réseau collectif d'assainissement quand il existe et en respectant ses caractéristiques (SPANC ou système séparatif).
- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur du SPANC et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

- Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit, dans les réseaux d'eaux usées ou pluviales, sous peine de sanctions prévues par la réglementation en vigueur (code de la santé publique).
- Le rejet des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un prétraitement par le pétitionnaire, réalisé dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau et avec son accord préalable.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.
- L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés doivent récupérer et gérer l'eau à la parcelle et ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans le réseau.
- Les eaux pluviales de toiture et de voirie seront retenues sur la propriété, après dépollution si nécessaire. Si la géologie du terrain ne le permet pas, la preuve devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme.
- Toute construction ou aménagement doit prévoir, dès sa conception, la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, récupérateur d'eau, etc.).
- La capacité de rétention et d'infiltration de ces dispositifs sera calculée sur la base d'une pluie d'occurrence 50 ans soit 60 mm en 4 heures. L'infiltration par puits filtrant dans le sol sera retenue en priorité.
- Les eaux collectées pourront notamment être utilisées pour des usages divers sur la parcelle. Ces dispositifs sont à la charge exclusive du propriétaire.
- Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée au regard de la structure des sols et pour absorber l'excès d'eaux de ruissellement lié à des épisodes pluvieux plus conséquents (sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme), il sera toléré un rejet de l'excédent vers le réseau collecteur d'eaux pluviales avec un débit limité conformément au règlement d'assainissement annexé en pièce 7d du dossier de PLU.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

3. Réseaux d'énergie, de télécommunications

- Les lignes publiques électriques, téléphoniques ou d'autres réseaux câblés ou fibre seront enterrées sur les parcelles privées ainsi que les raccordements correspondants ou dans la technique de « posé façades » sauf impossibilité technique reconnue.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution d'énergie électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

1. DISPOSITIONS GENERALES

Toute construction ne pourra être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies.

Le long de la RD988, de la RD97 et de la RD838, les constructions situées hors sites urbanisés ou d'agglomération seront implantées à au moins 75 m de l'axe de la voie. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions agricoles ou forestières, ni aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Le long de la Prédecelle, aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 5 m des berges, et les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

2. DISPOSITIONS PARTICLIERES

Ces dispositions ne s'appliquent pas

- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières
- aux réseaux d'intérêt public.
- Aux aménagements, reconversions et extensions de bâtiments existants qui n'entraînent pas de diminution du recul préexistant.

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

1. DISPOSITIONS GENERALES

Toute construction doit être implantée à au moins 20 mètres des limites de zones AU et des espaces boisés classés et en dehors des lisières de massifs boisés de plus de 100 ha.

Le long de la Prédecelle, aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 5 m des berges, et les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Dans les secteurs de lisières de massifs boisés identifiés aux plans de zonage, toute construction est interdite.

2. DISPOSITIONS PARTICLIERES

L'implantation des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée.

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

Non réglementée.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

1. REGLE GENERALE :

En zone N :

L'aménagement et l'extension très limitée des bâtiments à usage d'habitation existants et régulièrement édifiés, dans la limite de 10% de de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.

En zone N* :

L'emprise au sol des constructions nouvelles et/ou des extensions ou aménagements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, ne pourra excéder 20% de la surface du terrain.

De plus, dans la zone N* de la Bènerie, sont autorisées des activités artisanales et industrielles liées à la production de matériaux et produits durables et de filières écologiques dans la limite de 1 500 m² de surface de plancher.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'emprise au sol ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, seuls des travaux de surélévation dans le prolongement des murs existants sont autorisés.
- Lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, ou à la distribution d'énergie.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est limitée à 12 mètres au faîtage.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales :

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- aux sites et paysages naturels ou urbains
- à la conservation des perspectives monumentales

L'implantation de bâtiments doit être choisie de façon à permettre la meilleure intégration possible au site naturel.

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Aspect architectural

Toute architecture étrangère à la région et toute imitation sont interdites.

Les constructions nouvelles et aménagements doivent présenter :

- une simplicité des volumes
- une unité et une qualité des matériaux utilisés.

Les matériaux naturels et locaux seront privilégiés. L'usage du bois d'origine locale (certification, filières courtes) est recommandé dans les projets de constructions importants comme sur la zone N* de la Bènerie.

Les utilisateurs du sol doivent se reporter à l'annexe du présent règlement traitant de l'aspect architectural des constructions.

Les clôtures

Des clôtures extérieures et intérieures (si elles existent) devront s'intégrer au paysage où elles sont installées. L'utilisation de haies plantées respectant les essences locales ou des matériaux tels que le bois, d'une hauteur maximum de 2 mètres reste à privilégier. D'autres matériaux tels que des grillages, ou dispositifs à claire voie pouvant être aussi employés mais devant recevoir l'accord de la commune.

Elles seront conçues de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux et à permettre la circulation de la petite faune

ARTICLE N 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules sera assuré en dehors des voies publiques. Les besoins seront définis en fonction de la destination et de l'importance de la construction.

Pour les aires de stationnement extérieures, il est recommandé d'utiliser des matériaux perméables ou des techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

ARTICLE N 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.

Les espaces boisés classés

Les terrains indiqués aux documents graphiques par un quadrillage en traits épais et des cercles sont classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article L 311.1 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130.2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Espaces libres et plantations

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants ainsi que les haies structurantes repérées aux documents graphiques doivent être conservés ou remplacés et entretenus. Ces essences locales seront choisies parmi la liste figurant en annexe 4 du présent règlement.

Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.

Les éléments de paysage repérés au titre de l'article L151.19 du CU doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du ou des spécimen(s). A ce titre, tous travaux susceptibles de porter atteinte au caractère paysager des espaces ainsi délimités, et notamment l'abattage d'arbres, sont soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers. Il convient de concevoir l'implantation des constructions afin de préserver au mieux les spécimens de qualité ou tout au moins, d'effectuer les plantations nécessaires à leur remplacement.

Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences locales formant écran.

Les espaces libres et les plantations sont nécessaires. Ils sont prévus et conçus dès la présentation du projet d'aménagement à la commune pour accord.

Les mares permanentes et les berges des cours d'eau seront préservées.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE N- 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1 - PERFORMANCES ENERGETIQUES :

Toute construction nouvelle devra répondre à des critères énergétiques de la réglementation thermique en vigueur, au moment de la délivrance de l'autorisation.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, il est possible de déroger aux maxima de volumétrie (emprise et hauteur) des constructions afin de permettre d'assurer une isolation par l'extérieur dans la limite de 5% du gabarit (hauteur et emprise) de bâti existant avant travaux, sous réserve des dispositions des articles 6 à 8.

Le respect de ces critères de performances énergétiques devra être attesté par un organisme habilité (ayant signé une convention à cet effet avec le ministre chargé de la construction) au moment du dépôt de la demande. Lors de la déclaration de conformité et d'achèvement des travaux, l'organisme habilité devra attester de l'atteinte des performances requises.

2- DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ENERGIE RENEUVELABLE :

Les éléments des dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une parfaite intégration au site et au bâti. Ainsi ils devront respecter les principes recommandés en annexe.

3 -GESTION ET AIRE DE STOCKAGE DES DECHETS

- Les constructions autorisées doivent disposer sur le terrain, d'un lieu adapté et de dimension suffisante pour la collecte sélective des ordures ménagères,
- Elle sera conforme au règlement de collecte figurant en pièce n°7c du dossier de PLU.

ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent. En l'absence de réseau, les installations et constructions devront pouvoir être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation. Il convient de prévoir un fourreau en attente pour la fibre.

TITRE V :

ANNEXES AU REGLEMENT

Annexe 1

Lexique

Annexe 2

Normes appliquées pour les accès des véhicules de services et de sécurité, aires de retournement

Annexe 3

Recommandations en zones soumises à des risques de retrait-gonflement des argiles

Annexe 4

Liste des essences végétales recommandées (articles 13)

Annexe 5

Recommandations en termes d'insertion des panneaux solaires

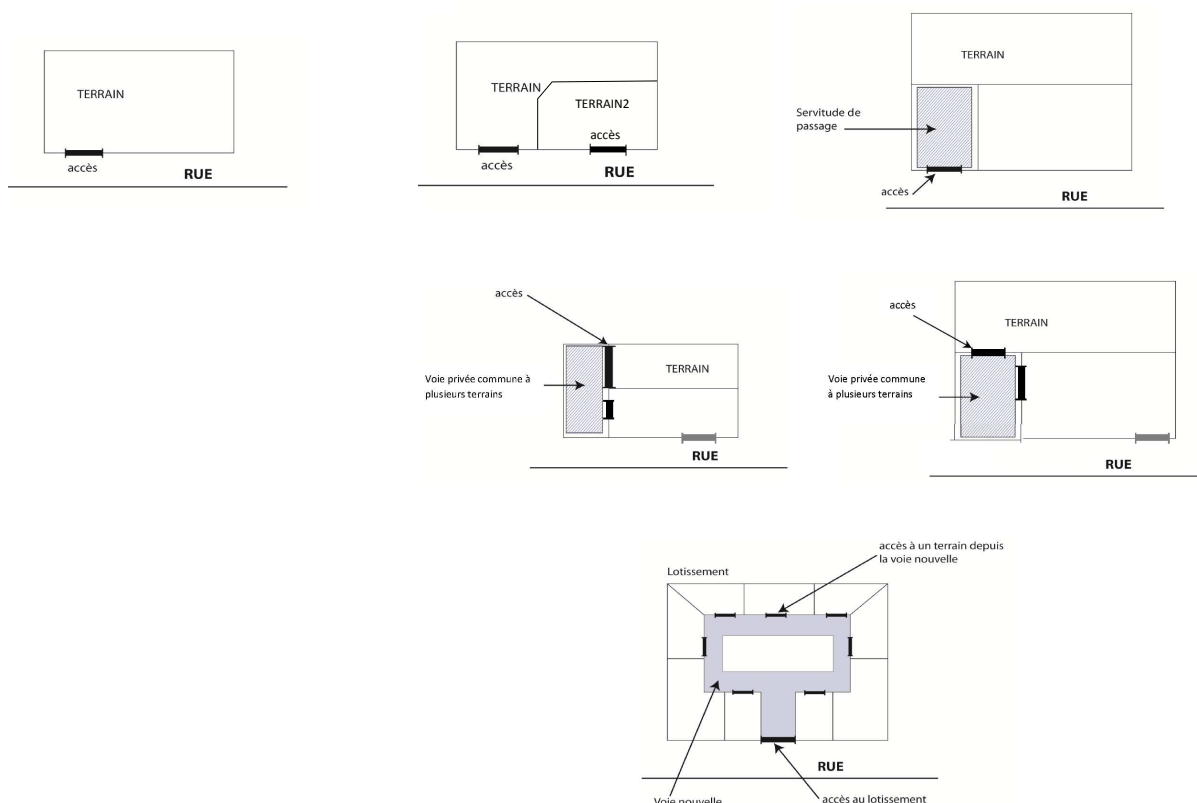
Annexe 6

Enveloppes d'alerte des zones potentiellement humides

ANNEXE 1

LEXIQUE

Accès : L'accès est un passage privé situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction dans le cas d'une servitude de passage. Il est illustré par les schémas suivants suivant les configurations des terrains. La largeur minimale des accès énoncée aux articles 3 du présent règlement se mesure sur les parties figurant en grisé sur les schémas. Elle est donc distincte de la largeur du portail ou portillon.



Acrotère : parties de socles placées aux extrémités ou au sommet d'un fronton pour servir de support à des ornements ou cheminées.

Activités para-agricoles : activités exercées par un exploitant, en complément de son exploitation agricole. Elle permet d'assurer une diversification et des compléments de revenus. Il peut s'agir à titre d'exemples, d'activités d'hébergement, de restauration, de loisirs, de visites pédagogiques, de transformation et vente des produits de la ferme, de travail à façon, de production d'énergie renouvelable ou de recyclage...

Alignement : Il s'agit de la limite entre le domaine public et la propriété privée. En clair, l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie définie par :

- la limite entre le domaine public et la propriété privée ;
- la limite d'emprise de la voie (voie privée) ;
- la limite d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement.

Arbre de haute tige :

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol. Ils seront notamment choisis parmi la liste recommandée figurant en annexe 4 du présent règlement.

Axe de la voie :

C'est la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.

Baie : Ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.)

Bardage : Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Bâtiments d'activités :

Bâtiment servant à exercer une profession, à l'exclusion d'habitation ou d'équipement public.

Bâtiment ou construction annexe :

L'annexe ou construction annexe constitue le bâti accessoire et non une extension de la construction principale. De faibles dimensions par rapport à la construction principale, l'annexe en est séparée matériellement et ne communique pas avec elle.

Le local annexe a une affectation complémentaire de celle de la construction principale : garage, carport, pergola, bûchers séparés, local de stockage des déchets, local à vélos, abris de jardin, piscines couvertes et non couvertes non intégrées à la construction principale, etc. Il est réputé avoir la même destination que la construction principale.

Bâtiment ou construction principale :

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Chien-assis : Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

Cour : Espaces libres à l'intérieur des terrains sur lesquels les pièces d'habitation ou de travail des bâtiments qui les bordent, peuvent prendre du jour et de l'air.

Egout du toit :

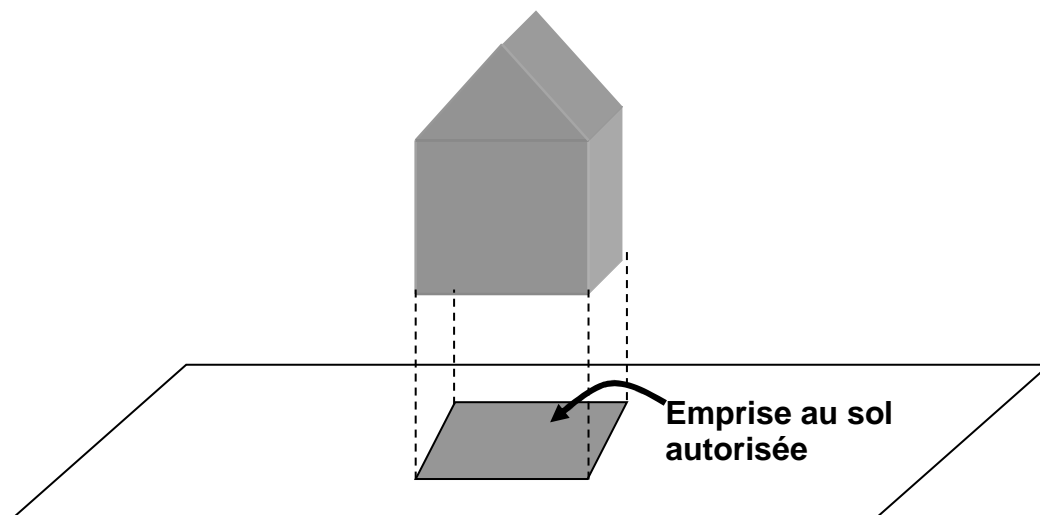
Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol :

L'emprise au sol est définie par le Code de l'Urbanisme, comme étant la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature, tels que bandeaux, corniches, et de simples débords de toitures, etc.

Les piscines enterrées ou semi-enterrées et les terrasses constituent de l'emprise au sol.

En revanche, les sous-sols totalement enterrés ne sont pas pris en compte.



Equipements collectifs :

Ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service public ou d'intérêt général aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif et de loisirs, culturel, sanitaire, médical, social et scolaire, etc.

Espaces végétalisés (application des articles 13) :

Les espaces végétalisés englobent les espaces vierges de toute infrastructure et superstructure (construction)

Leur prise en compte dans les ratios de surface exigés aux articles 13 dépend de leur capacité à infiltrer l'eau de surface sur place et/ou à créer des espaces verts ou végétalisés au sein des opérations. Ainsi, le calcul des surfaces dites végétalisées est pondéré par des coefficients différents selon les types d'espaces et de traitements afin de favoriser l'emploi de matériaux perméables et de plantations. S'appliquent donc :

- Un coefficient de 1 pour :
 - Les espaces plantés en pleine terre,
 - Les aires de jeux non imperméabilisées
- Un coefficient de 0,5 pour :
 - Les espaces végétalisés sur dalle avec couverture de terre végétale,
 - Les toitures végétalisées
 - les cheminements piétonniers, les rampes et les espaces de stationnement, traités en surfaces perméables.
 - Les terrasses ou allées d'accès aux bâtiments ou lieux de stationnements traités en surfaces perméables (graviers, espaces dallés non jointoyés, ever-green, etc.)

Extension:

Il s'agit d'une construction s'inscrivant dans la continuité d'un bâtiment existant et ayant une communication interne avec celui-ci.

Ne peut être qualifiée d'extension :

- une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre (CE, 15 juin 1992, « Mme Anne Baud », req. n° 99470)
- la juxtaposition d'un nouveau bâtiment (CE, 27 janvier 1995, « SCI du domaine de Tournon et autres », req. n° 19276).

Dans ces cas, la construction est considérée comme nouvelle.

Une extension de 30 % de l'emprise au sol a été considérée comme « mesurée » (CE, 18 novembre 2009, « Suzanne Quillaud », n° 326479).

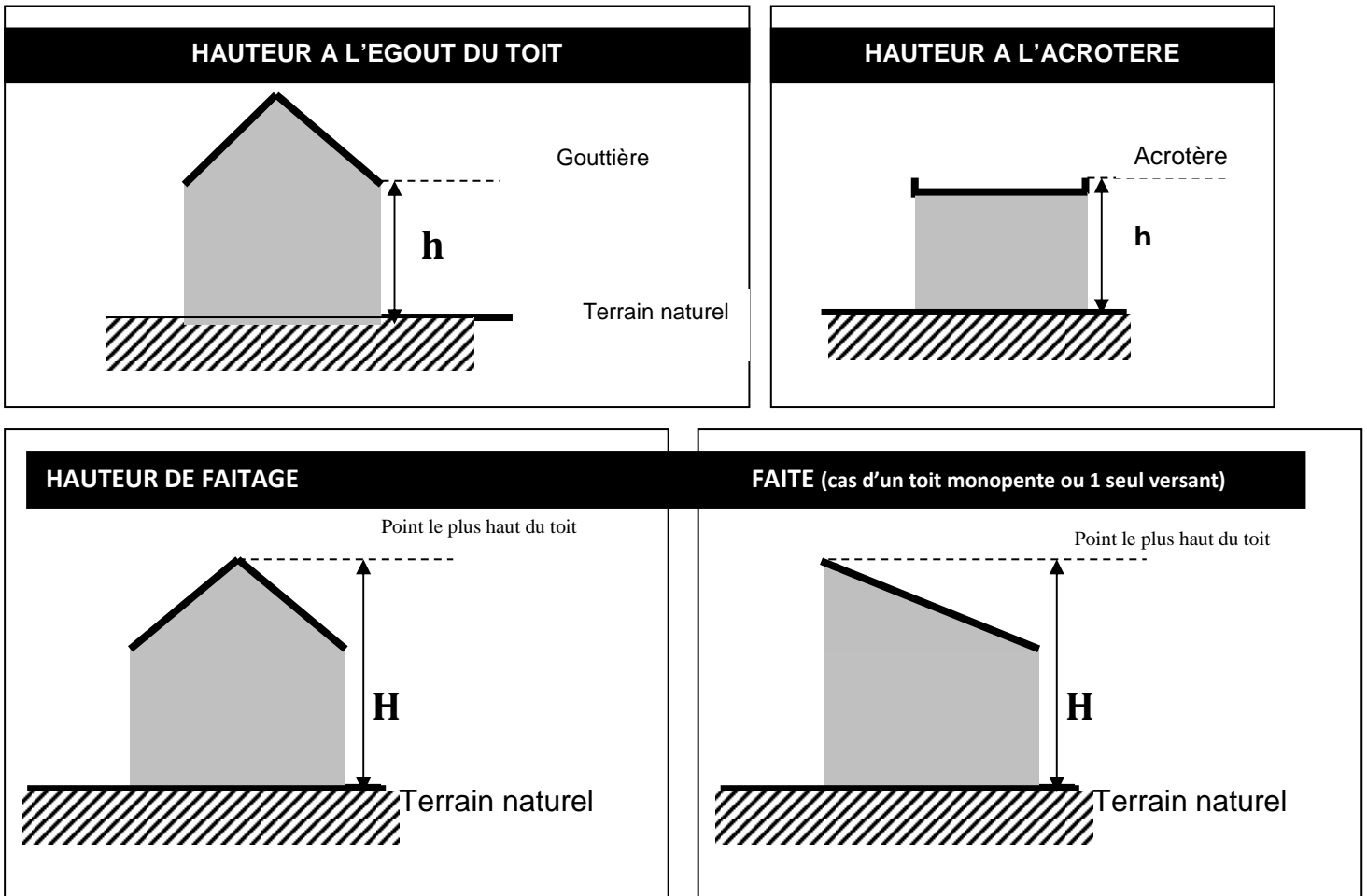
Faîtage ou faîte: Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (voir : hauteur de construction).

On parle de faîte en cas de toit à une seule pente.

Hauteur de construction (art.10) :

Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'au sommet de la construction défini par sa finition selon les schémas suivants.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus s'ils ne dépassent pas de plus de 2.50 m la hauteur maximale définie aux articles 10 de chaque zone.

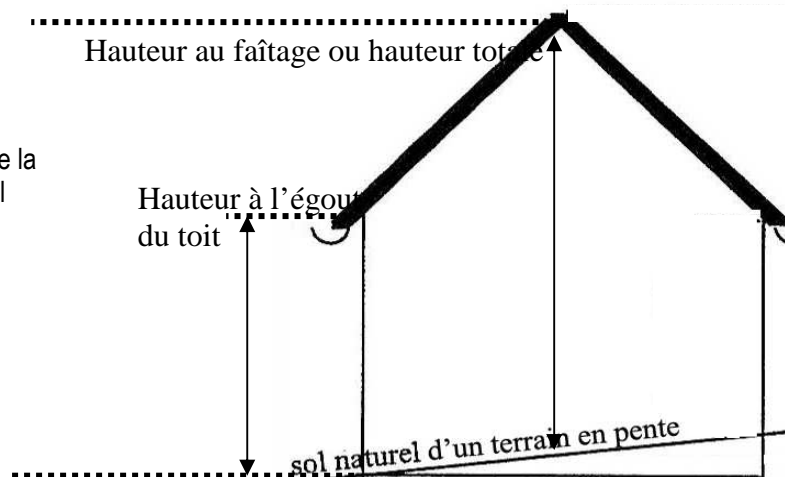


CAS D'UN TERRAIN EN PENTE

Dans le cas d'un terrain en pente,

- la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère sera mesurée en tous points de l'emprise de la construction, par rapport au terrain naturel avant travaux

- la hauteur au faîtage sera mesurée à l'aplomb du point de faîtage par rapport au terrain naturel avant travaux



Limite séparative :

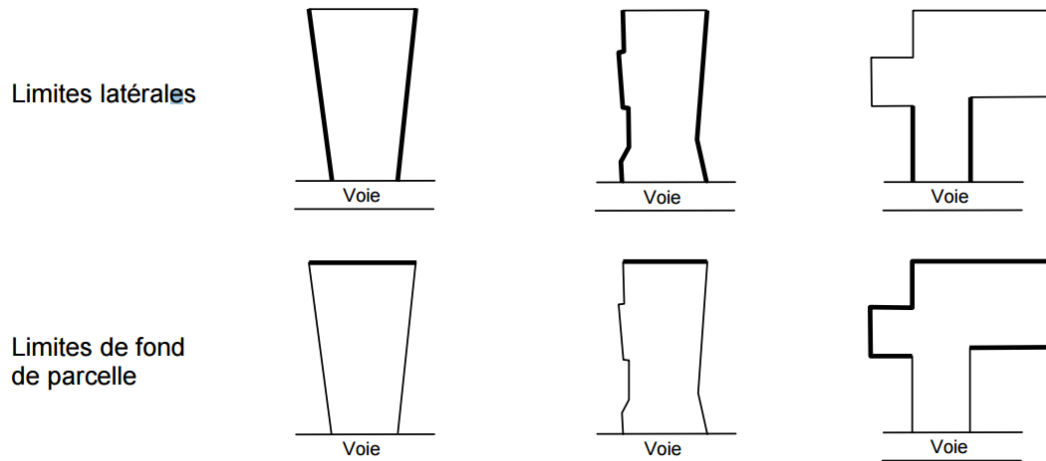
Une limite séparative a pour rôle de délimiter la surface d'une propriété par rapport aux parcelles voisines (limites latérales et de fond de parcelle).

Limite de fond/front de parcelle

Par opposition aux limites latérales, est considérée comme limite de fond de parcelle toute limite séparative qui n'aboutit pas sur l'alignement d'une voie publique ou sur la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation ou les servitudes de passage.

Limite latérale

Est considérée comme limite latérale toute limite séparative qui aboutit sur l'alignement d'une voie publique ou à la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation.



Lotissement : Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet d'en détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis .

En application de cette définition, un lotissement est une division foncière qui répond aux critères suivants :

- Critère spatial : division d'une ou plusieurs unités foncières (CE 30 novembre 2007 « Ville de Strasbourg » : Dès lors qu'il n'y a pas de division du sol, il n'y a pas de division foncière. Par conséquent, les divisions en volume échappent à la réglementation lotissement). L'unité foncière se définit comme un « îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision » (CE, 27 juin 2005, n° 264667, cne Chambéry c/ Balmat) ». Il est également possible de déposer une demande de lotissement sur des unités foncières appartenant à des propriétaires différents dès lors qu'elles sont contiguës. Par contre, contrairement à une ZAC, un lotissement ne peut être multi sites.

- Critère juridique : division en propriété (partage successoral), ou en jouissance (bail en vue de construire, accord du propriétaire...). La division en propriété correspond à un transfert de propriété du sol avec tous les attributs du droit de propriété et notamment le droit de construire. Dans le cadre d'une division en jouissance, il doit y avoir, pour que celle-ci constitue un lotissement, l'attribution d'un droit de construire. Sans transfert d'un droit à construire, la division ne constitue pas un lotissement (CE 7 mars 2008 n°296287 « Commune de Mareil le Guyon »)

- Critère intentionnel : division pour détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis, quelle que soit la nature du bâtiment (habitations, bâtiments agricoles...). Ainsi, quand une division foncière n'est pas réalisée dans cet objectif, elle n'est pas soumise à la réglementation régissant les lotissements.

Lucarne : Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

Mitoyenneté : Se dit d'un élément situé sur la limite séparative et qui est propriété commune des deux propriétaires. Par extension, se dit d'un élément situé en bordure de la limite séparative.

Modénature : Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un bâtiment, et en particulier des moulures.

Mur pignon : Mur extérieur réunissant les murs de façades.

Oriel : Fenêtre en encorbellement faisant saillie sur un mur de façade.

Ouvertures ou éléments créant des vues directes (au sens du présent règlement)

- les fenêtres
- les portes-fenêtres
- les balcons
- les loggias
- les terrasses
- les lucarnes
- les châssis de toit.
- Les ouvertures en sous-sol

Les ouvertures ou éléments ne créant pas de vues directes

- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris les ouvertures du toit) à l'étage et à 2,20 m au rez-de-chaussée.
- Les portes d'entrée pleines
- Les châssis fixes et verre opaque
- Les pavés de verre
- Les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel
- Les éléments (type terrasses, balcons) munis d'un pare-vue opaque ou translucide d'une hauteur minimum 1,9 à partir du plancher
- Les ouvertures existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. Une réduction de leurs dimensions est autorisée.

Pan de toiture : Surface plane de toiture

Plan de masse :

Plan d'un terrain faisant apparaître le projet de construction, les constructions existantes sur le site, la voie d'accès. Ce plan est coté en 3 dimensions.

Prospect : C'est la distance horizontale, mesurée perpendiculairement, en chaque point d'une façade avec une autre construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou un alignement opposé d'une voie.

Rampe : Pente d'une voie d'accès automobile ou piétonnier. Partie haute d'un garde-corps dans un escalier.

Reconstruction après sinistre :

Elle s'entend à l'identique si elle respecte les volumes, les surfaces, les prospects et aspects des matériaux existants avant sinistre, sans y être strictement conforme en raison de l'évolution des normes et techniques de construction. Le bénéfice de ces dispositions est limité à un délai de 10 ans à compter de l'évènement.

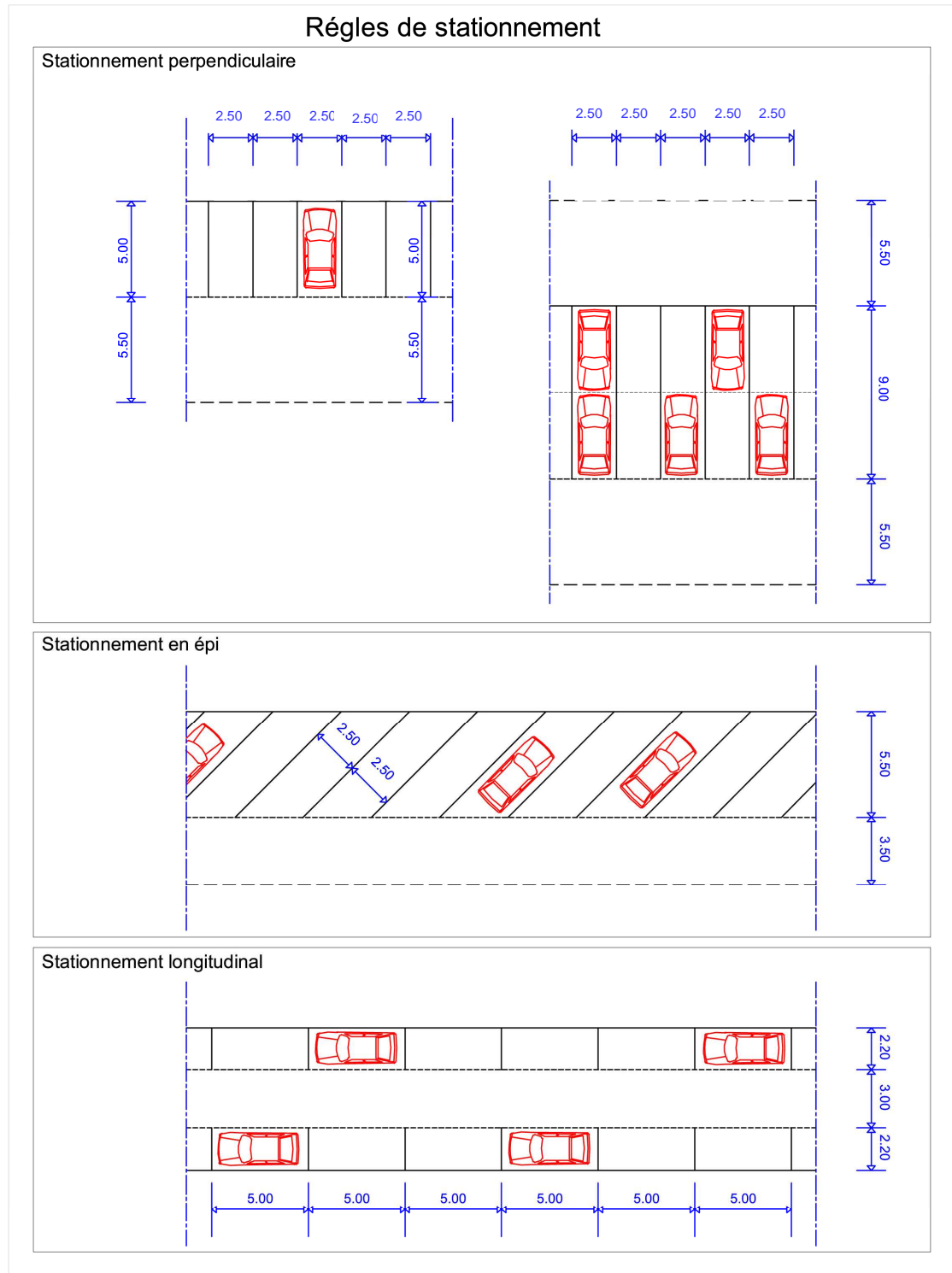
Réhabilitation/rénovation :

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant

Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

Stationnement

Normes applicables au stationnement réalisé en aérien



Les places commandées sont celles qui nécessitent le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles. Elles sont généralement implantées l'une derrière l'autre, l'accès de la 1^{ère} constituant l'emplacement de la 2^{nde}, etc.

A Limours, elles sont limitées à 1 place commandée par logement et par propriétaire ou usagers d'un même ménage.

Les places de jour : situées sur la propriété (domaine privé), elles ne sont pas closes et accessibles directement depuis l'espace collectif ou public.

Exemples :

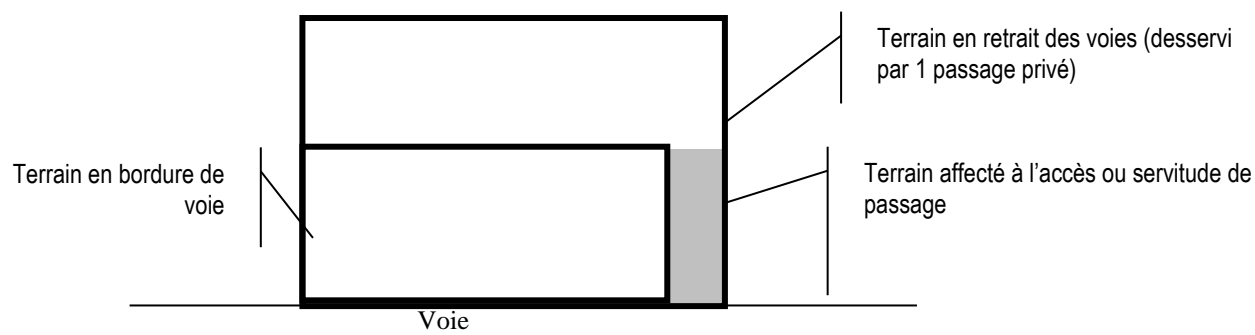


Surface de plancher :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain situés en bordure ou en retrait des voies ou lot arrière :



Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voie : Emprise publique ou privée composée de la chaussée et des trottoirs ou bas-côtés.

Voirie : Ensemble des voies de communication composées de la chaussée et des trottoirs.

ANNEXE 2

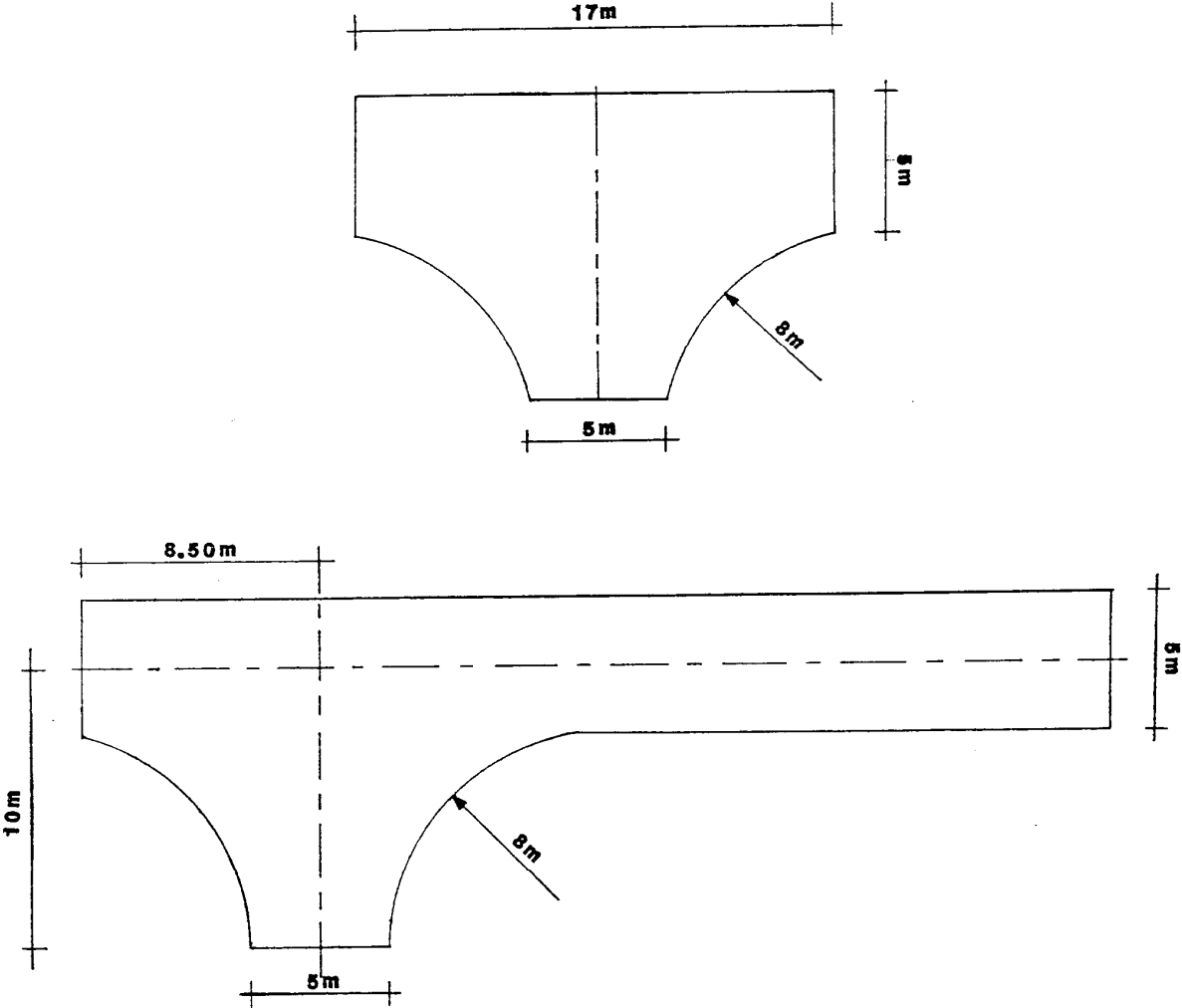
NORMES APPLIQUEES POUR LES ACCES DES VEHICULES DE SERVICES ET DE SECURITE, AIRES DE RETOURNEMENT

DEFENSE INCENDIE

	Surface de la zone	Nombre de poteaux incendie		Débit minimal du réseau (m ³ /h)	Nombre de prises utilisables simultanément	Distance entre 2 appareils
		60 m ³ /h	120 m ³ /h			
Habitations 1 ^{ère} et 2 ^{ème} famille		1 PI implanté à moins de 200 m du point le plus éloigné de chaque habitation		120	2	200 à 300 m
Habitations 3 ^{ème} et 4 ^{ème} famille		1 PI implanté à moins de 100 m du point le plus éloigné de chaque habitation		120	2	200 à 300 m
ERP 5 ^{ème} catégorie		1 PI implanté à moins de 200 m du point le plus éloigné de chaque habitation		120	2	200 à 300 m
ERP 4 ^{ème} catégorie		1 PI implanté à moins de 100 m du point le plus éloigné de chaque habitation		120	2	200 à 300 m
ERP 1 ^{ère} , 2 ^{ème} 3 ^{ème} catégorie		1 PI implanté à moins de 100 m du point le plus éloigné de chaque habitation		120	2	200 à 300 m
Zones d'industries, d'entrepôts ou de commerces	2 4 6 8 10 12 14 16 20 25 36 40	1 2 3 4 5 6 7 8 10 12 18 20	- - - - - - - - 1 1 2 2	180 - - - - - - 180 420 - - 420	Débits totaux Simultanés 4000 L/mm par Carré de 9 ha 10 000 l/mm par carré de 36 ha	PI 60 m ³ /h Distance 150 m Entre 2 hydrants Hydrants Gros débits Distance 1200m entre 2 hydrants

AIRES DE RETOURNEMENT

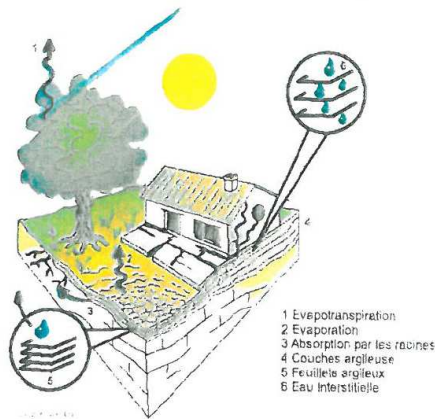
CARACTÉRISTIQUES GEOMETRIQUES DES AIRES DE RETOURNEMENT



ANNEXE 3

RECOMMANDATIONS EN ZONES SOUMISES A DES RISQUES DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Un mécanisme bien connu des géotechniciens



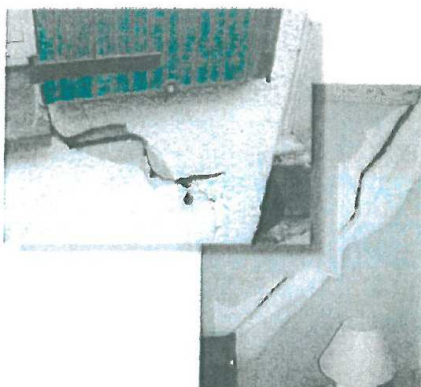
Un sol argileux change de volume selon son humidité comme le fait une éponge ; il gonfle avec l'humidité et se resserre avec la sécheresse, entraînant des tassements verticaux et horizontalement, des fissurations du sol.

L'assise d'un bâtiment installé sur ce sol est donc instable.

En effet, sous la construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu au cours de l'année ce qui n'est pas le cas en périphérie.

Les différences de teneur en eau du terrain, importantes à l'aplomb des façades, vont donc provoquer des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment

Des désordres aux constructions



Comment se manifestent les désordres ?

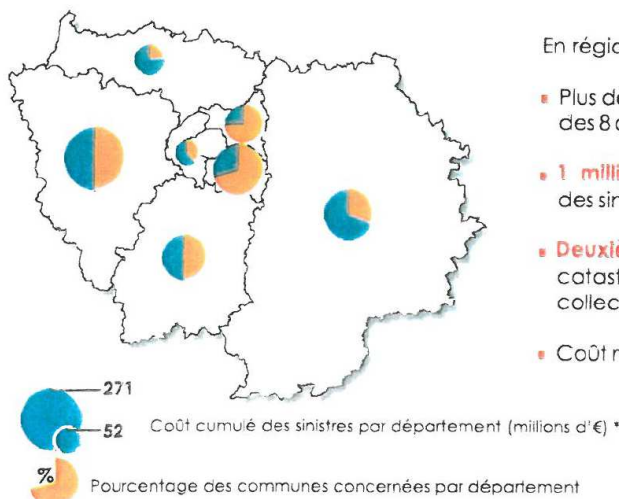
- Fissuration des structures
- Distorsion des portes et fenêtres
- Décollement des bâtiments annexes
- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture des canalisations enterrées

Quelles sont les constructions les plus vulnérables ?

Les désordres touchent principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.

Un terrain en pente ou hétérogène, l'existence de sous-sols partiels, des arbres à proximité, une circulation d'eau souterraine (rupture de canalisations...) peuvent aggraver la situation.

Des dommages nombreux et coûteux pour la collectivité



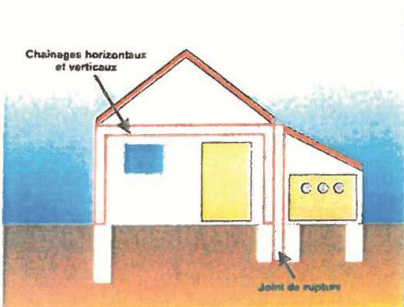
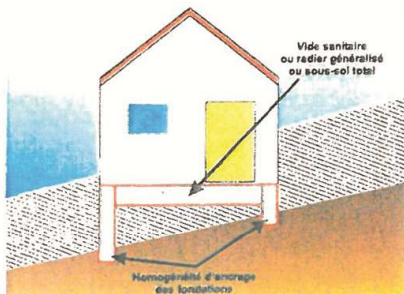
En région Ile-de-France (chiffres 1998-2002) :

- Plus de **500 communes** exposées à ce risque, dans 7 des 8 départements de la région ;
- **1 milliard d'euros** dépensés pour l'indemnisation des sinistres représentant 35% du coût national ;
- **Deuxième** cause d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles (CATNAT) à la charge de la collectivité publique, derrière les inondations ;
- Coût moyen d'un sinistre : **10 000 €**.

* source Caisse centrale de Réassurance
Coûts extrapolés à partir d'un échantillon de sinistres couverts par le régime CATNA

Que faire si vous voulez :

— Construire



Préciser la nature du sol

Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte de retrait-gonflement des sols argileux (consultable sur le site www.argiles.fr), qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa.

Une telle analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.

Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettront d'identifier la sensibilité du sol au retrait-gonflement.

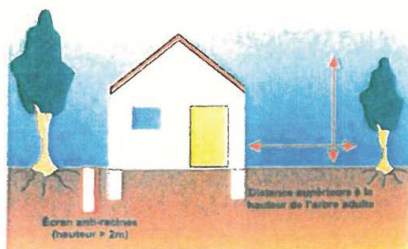
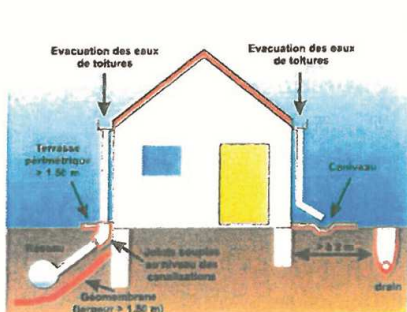
Réaliser des fondations appropriées

- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;
- Éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein.

Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

— Aménager, Rénover

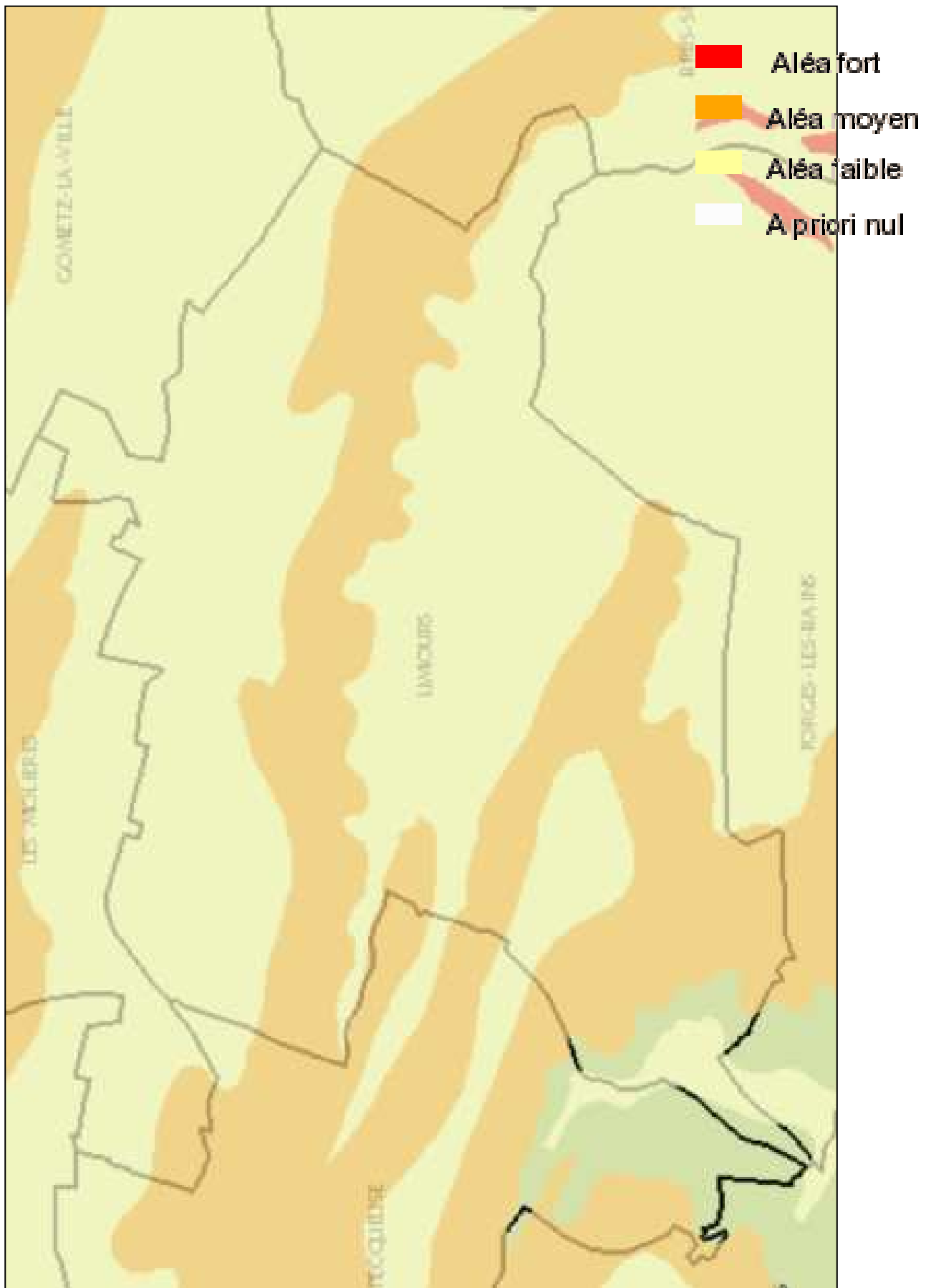


Éviter les variations localisées d'humidité

- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords) ;
- Éviter les pompages à usage domestique ;
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...) ;
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.

Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres

- Éviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers ou chênes par exemple) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.



ANNEXE 4

LISTE INDICATIVE DES ESSENCES VEGETALES LOCALES RECOMMANDEES

Outre ce qui suit, le réseau national de surveillance aérobiologique (RNSA) a établi un guide d'information sur « la végétation en ville » et les recommandations vis-à-vis d'essences non allergènes et le traitement des allergies dues aux végétaux et pollens.

Ce guide pédagogique est disponible à titre d'information en pièce n°8 – annexes diverses du dossier de PLU.

LES ESSENCES D'ARBUSTES RECOMMANDEES

Nom	hauteur	Type de taille	persistant	floraison	Marcescent*	Fruits comestibles
Ajonc d'Europe (Ulex europaeus)	1-4m	Haie vive, taillée	X	X		
Amélanchier (Amelanchier canadensis)	3-10m	Haie vive		X		
Amélanchier des bois (Amelanchier vulgaris)	1,5-3m	Haie vive		X		
Aubépine (Crataegus monogyna)	4-10m	Haie vive, taillée		X		
Bourdaine (Frangula alnus)	1-5m	Haie vive, taillée		X		
Buis (Buxus sempervirens)	2-6m	Haie vive, taillée	X			
Charme commun (Carpinus betulus)	1-5m	Haut jet, haie vive, taillée			X	
Cassis (Ribes nigrum)	1,50m	Haie vive				X
Cerisier à grappes (Prunus padus)	10 à 20m	Haie vive		X		
Cornouiller mâle (Cornus mas)	5-8m	Haie vive, taillée		X		
Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)	2-4m	Haie vive, taillée		X		
Epine-vinette (Berberis vulgaris)	1-3m	Haie vive, taillée		X		
Erable champêtre (acer campestre)	3-12m	Haut jet, haie vive, taillée				
Eglantier (Rosa canina)	1-3m	Haie vive		X		
Framboisier (Rudus ideaus)	1-2m	Haie vive		X		X
Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)	1-6m	Haie vive		X		
Groseillier commun (Ribes rubrum)	1-2m	Haie vive				
Groseillier à fleurs (Ribes sanguineum)	2m	Haie vive et taillée		X		
Hêtre vert (Fagus sylvatica)	1-40m	Haut jet, haie vive, taillée			X	
Houx commun (Ilex aquifolium)	2-8m	Haut jet, haie taillée	X			
If (Taxus baccata)	5-8m	Haie vive et taillée	X			
Laurier tin (Viburnum tinus)	4m	Haie vive, taillée	X	X		
Lilas commun (Syringa vulgaris)	2-7m	Haie vive		X		
Mûrier sauvage (Rubus fruticosus)	2-4m	Haie vive		X		X

Néflier (<i>Mespilus germanica</i>)	2-6m	Haie vive, taillée		X		
Noisetier coudrier (<i>Corylus avellana</i>)	2-6m	Haie vive, taillée				
Pommier sauvage (<i>Malus sylvestris</i>)	6-15m	Haut jet, haie taillée		X		X
Pommiers à fleurs (<i>Malus sargentii</i>)	6-15m	Haut jet, haie taillée		X		
Poirier commun (<i>Pyrus communis</i>)	8-20m	Haut jet, haie taillée	X			X
Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>)	2-4m	Haie vive, taillée		X		
Saule roux (<i>Salix atrocinerea</i>)	3-6m	Haie vive, taillée		X		
Saule à oreillettes (<i>Salix aurita</i>)	1-3m	Haie vive, taillée				
Seringat (<i>Philadelphus</i>)	1-3m	Haie vive		X		
Sorbier des oiseaux (<i>Sorbus aucuparia</i>)	4-8m	Haie vive		X		
Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>)	2-6m	Haie vive, taillée		X		X
Troène commun (<i>Ligustrum vulgare</i>)	2-4m	Haie vive, taillée	X	X		
Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>)	1-3m	Haie vive, taillée	X	X		
Viorne obier (<i>Viburnum opulus</i>)	2-4m	Haie vive, taillée		X		

* marcescent : qui garde son feuillage roux pendant l'hiver

Choix des végétaux pour les haies:

Les essences conseillées sont dites locales. Les haies champêtres, ainsi constituées, permettent de créer une clôture écologique s'harmonisant avec le paysage en alliant les attraits de la floraison, des feuillages et des fruits au fil des saisons. Ces essences sont parfaitement adaptées aux sols et climats de la région. Un mélange d'au moins 6 essences comprenant au moins 50% d'arbustes caduques (qui perdent leurs feuilles en hiver) est prescrit. Une haie de ce type peut être peuplée de 10 à 20 espèces d'oiseaux, 2 à 3 espèces de mammifères et de reptiles et de plusieurs dizaines d'insectes de toutes sortes.

L'intérêt majeur de la floraison de ces arbustes est son atout mellifère (qui attire les insectes butineurs). Contrairement aux plantes obtenues par sélection (les cultivars), ces arbustes ont des petites fleurs souvent blanches moins spectaculaires.

Plantation :

Période plantation recommandée de novembre à mi-mars.

Distance de plantation pour les haies vives : sur une ligne tous les 60 cm à 1m

Distance de plantation pour les haies taillées : sur une ligne tous les 50cm

Entretien:

Il est conseillé la mise en place d'un paillage (film en géotextile ou à base de fibres végétales type écorces...) afin de conserver l'humidité du sol, supprimer les « mauvaises herbes », améliorer la reprise des végétaux et réduire l'entretien.

Compte-tenu de la situation en lisière boisée, il vaudrait mieux protéger les jeunes plantations par des filets anti-gibier (surtout les lapins).

Pour les haies vives : les trois premiers hivers, il faut rabattre à un tiers de leur hauteur totale selon une forme naturelle puis maintenir à la hauteur désirée. Si l'arbuste se dégarni, il faut tailler en hiver à 1m du sol.

Pour les haies taillées : les quatre premiers hivers, il faut rabattre à un tiers de leur hauteur totale selon une forme géométrique puis maintenir à la hauteur désirée en juin et en octobre.

LES ESSENCES D'ARBRES RECOMMANDEES

Nom	hauteur	Favorable à la faune	mellifère	Floraison décorative	Fruits comestibles
Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>)	8-10m	X		X	
Alisier torminal (<i>Sorbus torminalis</i>)	10-20m	X	X		X
Amélanchier (<i>Amelanchier canadensis</i>)	3-10m			X	
Aubépine (<i>Crataegus monogyna</i>)	4-10m			X	
Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>)	15-30m		X		
Bouleau pubescent (<i>Betula pubescent</i>)	15-20m		X		
Bouleau verruqueux (<i>Betula pendula</i>)	15-20m		X		
Charme commun (<i>Carpinus betulus</i>)	10-25m	X			
Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)	25-35 m	X	X		X
Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>)	20-30 m	X			
Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>)	20-40m	X			
Cormier (<i>Sorbus domestica</i>)	5-20m		X		X
Erable champêtre (<i>acer campestre</i>)	10-20m	X	X		
Erable plane (<i>Acer platanoides</i>)	15-30m		X		
Erable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	15-35m		X		
Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>)	15-35m				
Hêtre vert (<i>Fagus sylvatica</i>)	20-45m	X			X
Merisier (<i>Prunus avium</i>)	15-20 m	X	X	X	X
Ceriser à grappes (<i>Prunus padus</i>)	10-15m			X	
Noyer commun (<i>Juglans regia</i>)	10-30m				X
Orme champêtre (<i>Ulmus minor</i>)	20-35m				
Peuplier blanc (<i>Populus alba</i>)	25-35m				
Peuplier noir (<i>Populus nigra</i>)	25-30m				
Poirier sauvage (<i>Pyrus pyraeaster</i>)	8-20m		X	X	X
Pommier sauvage (<i>Malus sylvestris</i>)	6-15m		X	X	
Robinier faux acacia (<i>Robinia pseudocacia</i>)	10-30m		X	X	
Saule blanc (<i>Salix alba</i>)	10-25m	X	X		
Saule fragile (<i>Salix fragilis</i>)	15-25m	X	X		
Sorbier des oiseleurs (<i>Sorbus aucuparia</i>)	10-15m	X		X	X
Tilleul à grandes feuilles (<i>Tilia platyphyllos</i>)	20-35m		X		
Tilleul à petites feuilles (<i>Tilia cordata</i>)	20-30m		X		
Tremble (<i>Populus tremula</i>)	15-25m				

ANNEXE 5

RECOMMANDATIONS pour installation de panneaux solaires

III BÂTI EXISTANT UNE RECHERCHE DE COMPOSITION ET D'INTÉGRATION

Il s'agit d'évaluer la compatibilité des éléments solaires avec le bâtiment existant tant sur le plan architectural que technique, environnemental et paysager. L'implantation du bâtiment, son orientation, sa volumétrie, les surfaces disponibles en toiture et en façade, le potentiel des bâtiments annexes sont autant d'éléments à prendre en compte dans la réflexion en amont. Le choix des dimensions et des proportions des panneaux, leur agencement, leur aspect et leur matière complètent cette réflexion.

Quelques principes :

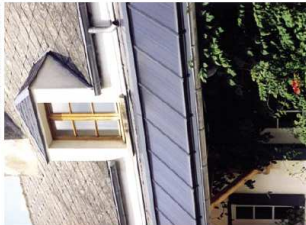
- Regrouper les capteurs en un seul ensemble.

- Rechercher une composition qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements.
- Être particulièrement attentif aux dimensions et aux proportions des panneaux qui sont déterminantes dans la composition.
- En toiture, encastrez les panneaux dans l'épaisseur de la couverture.
- Privilégier une insertion discrète avec l'existant. Les interventions contemporaines peuvent également s'harmoniser en contrastant avec l'existant.



Un ensemble de capteurs thermiques soigneusement intégré à la façade.
© PIR Haute-Voie de Chevroux

Les capteurs utilisés comme auvent offrent une protection solaire d'été.
© PIR Haute-Voie de Chevroux



Les capteurs forment un bandeau horizontal qui prend appui sur la ligne d'égout du toit.
© PIR Haute-Voie de Chevroux



Les capteurs forment un bandeau horizontal qui prend appui sur la ligne d'égout du toit.
© PIR Haute-Voie de Chevroux

III CONSTRUCTION NOUVELLE UN PROJET GLOBAL

Capter l'énergie solaire est un principe de la démarche de l'architecture bioclimatique. Le capteur solaire ne doit pas être un élément conçu «après coup». Il doit faire partie du langage architectural de la nouvelle construction. Le recours à l'énergie solaire est une occasion de rechercher de nouvelles expressions architecturales.

- Quelques principes :
- Appréhender le site, son relief, son orientation, les constructions existantes, la présence d'arbres, les vues et les vents dominants.
 - Concevoir le projet architectural en intégrant, dès son origine, le recours à l'énergie solaire.
 - Envisager des formes architecturales innovantes et des matériaux valorisant l'énergie solaire.

Une conception ouverte à l'énergie solaire permet des formes architecturales innovantes.
© Michael Oswald, architecte



Les capteurs thermiques suivent la logique de composition du bâtiment.
© PIR Haute-Voie de Chevroux



III DES SOLUTIONS DIFFÉRENTES

Rechercher toutes les implantations possibles pour les capteurs, en toiture, mais aussi :

- sur une annexe,
- un appentis,
- un mur de façade ou de clôture,
- au sol dans un jardin... selon le type de panneaux et en réfléchissant à chaque fois à leur intégration au lieu.

SUR UN BÂTIMENT ANNEXE

Un impact modéré
Implanter des capteurs sur un bâtiment annexe (appentis, garage, abri de jardin, serre), si celui-ci est à proximité du bâtiment principal, peut en limiter l'impact visuel et faciliter la pose et l'entretien.



Les capteurs sont intégrés à la couverture d'une remise à cheval.
© PIR du Vein François

CAPTEURS ET FENÊTRES DE TOIT

Un regroupement judicieux
La création de fondites de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs et de les associer dans une composition d'ensemble.



Quatre modules de capteurs thermiques et deux fenêtres sont installés sur un toit.
© VELUX

CAPTEURS PHOTOVOLTAÏQUES

Des modules semi-transparents
Les capteurs photovoltaïques semi-transparents peuvent être intégrés dans une verrière, un mur-rideau et ainsi diffuser la lumière.



Les capteurs photovoltaïques sont intégrés à la verrière.
© PIR Haute-Voie de Chevroux

CAPTEURS PHOTOVOLTAÏQUES

En éléments de couverture
Une nappe de capteurs photovoltaïques assemblés peut, dans des cas particuliers, venir en surtoiture ou jouer directement le rôle de couverture.



Un ensemble de capteurs recouvre toute la surface du toit.
© PIR Haute-Voie de Chevroux

CAPTEURS INDÉPENDANTS

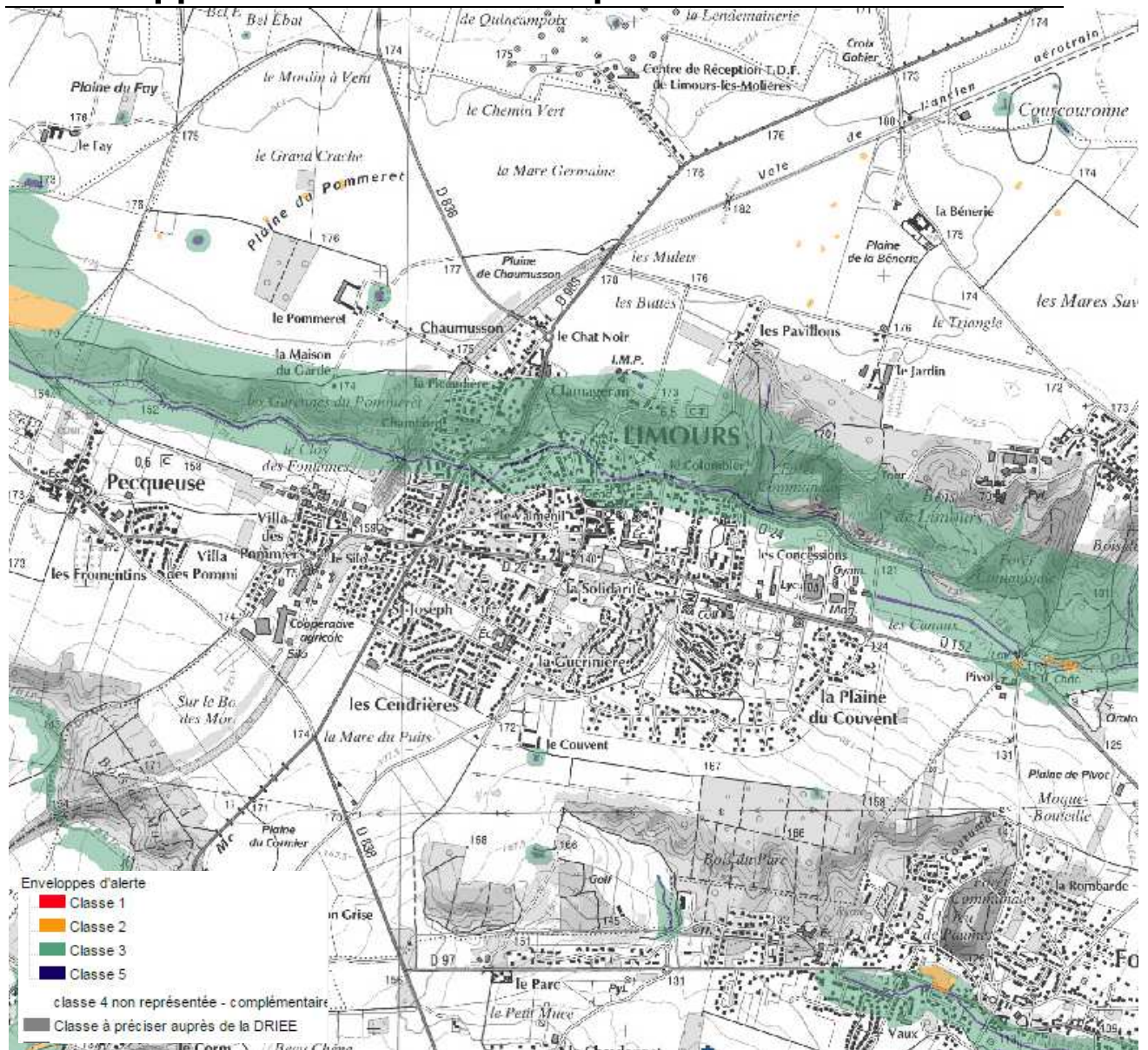
Une alternative
S'il s'avère difficile d'implanter les capteurs en toiture ou en façade (orientation défavorable, surface réduite, présence d'arbres, pression des voisins), ils peuvent être isolés de la structure et posés au sol, ou adossés à un mur.



Les capteurs thermiques sont adossés à un mur, dans un jardin. Cette solution demande une surveillance de la croissance de la végétation pour éviter toute ombre portée.
© PIR du Vein François

ANNEXE 6

Enveloppes d'alerte des zones potentiellement humides



Classe	Type d'information
Classe 1	Zones humides de façon certaine et dont la délimitation a été réalisée par des diagnostics de terrain selon les critères et la méthodologie décrits dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié
Classe 2	Zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté : <ul style="list-style-type: none"> - zones identifiées selon les critères de l'arrêté mais dont les limites n'ont pas été calées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation) - zones identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères ou d'une méthodologie qui diffère de celle de l'arrêté

Classe	Type d'information
Classe 3	Zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.
Classe 4	Zones présentant un manque d'information ou pour lesquelles les informations existantes indiquent une faible probabilité de zone humide.
Classe 5	Zones en eau, ne sont pas considérées comme des zones humides