



PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

3.1 Règlement écrit

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du :

Le Maire

Agence de Données Dédiées
12, VOIE DES ALLIÉS
14 400 BOULIÈS-LE-DEVALLOIS
02.31.37.72.22



SIEGE SOCIAL
47-49 RUE KLEBER
35 300 FOUGERES
02.99.99.99.49

Juillet 2015

SOMMAIRE

TITRE 1 – DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES	2
Article 1 – Permis de démolir	3
Article 2 – Prescriptions du P.L.U.	3
Article 3 – La prise en compte des risques et nuisances	8
Article 4 – Les accès privés hors agglomération sur les voies départementales	11
TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	12
Zone UB	13
Zone UC	24
Zone UD	34
Zone UP	39
Zone UT	45
Zone UZ	50
TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	58
Zone 1AU	59
Zone AU	67
TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	68
TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	74
Zone N	75
Zone NP	79

TITRE 1

REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

ARTICLE 1 – PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions des articles L. 421-3, R. 421-26 à R. 421-28 du Code de l'urbanisme.

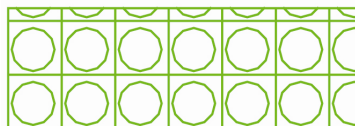
Cette obligation est instituée lorsque les travaux ont pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- située dans un commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir ;
- située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
- inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

ARTICLE 2 – PRESCRIPTIONS DU PLU

2.1) Espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer (EBC)

Les espaces boisés classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au Plan Local d'Urbanisme. Ils sont repérés au plan par **un quadrillage semé de ronds**.



Lorsque cette protection s'applique de façon linéaire à une haie, il est convenu qu'elle s'applique sur une largeur de 10 m (5 m de part et d'autre de l'axe de la haie) nonobstant l'épaisseur de la trame utilisée et l'échelle du plan.

À l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique par un quadrillage semé de ronds, les dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-3 et R. 130-1 à R. 130-20 du Code de l'urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant en veillant notamment à procéder au maintien de l'état boisé et au renouvellement des peuplements parvenus à maturité. Tout défrichage ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Les coupes sont libres dans les cas suivants :

- lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;

- lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L 111-1 et suivants du Code Forestier ;
- lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément à l'article 4 de l'ordonnance n°2005-554 du 26 mai 2005 ;
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (arrêté du 9 mars 2006)

2.2) Espaces boisés non classés

Le défrichement des bois non classés "espaces boisés classés" est soumis à autorisation préalable en application des articles L. 311-1, L. 311-2 et L. 312-1 du Code forestier (bois de plus de 4 hectares ou issu d'un ensemble de plus de 4 hectares, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 10 hectares attenants à une habitation principale).

2.3) Eléments du paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 123-1 (7°) doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.



Haies et boisements à conserver :

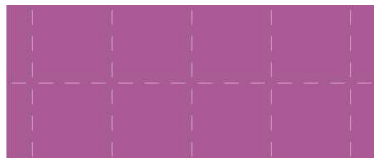
Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L. 123-1 (7°), par une trame paysagère, sont des espaces boisés ou des haies dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer ces éléments. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur mais en aucun cas les nouvelles aires de stationnement. La conception des éventuels aménagements pourra avantagusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes.

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Patrimoine d'intérêt local :

Le règlement graphique identifie et cartographie les éléments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L.123.1-5-7 du code de l'urbanisme. Tout projet de démolition et/ou de transformation (même partielle) devra ainsi être soumis à autorisation (voir ci-après).



L'annexe au règlement relative au patrimoine d'intérêt local protégé au titre de l'article L 123-1-5-7 du code de l'urbanisme fixe des recommandations pour chaque élément.

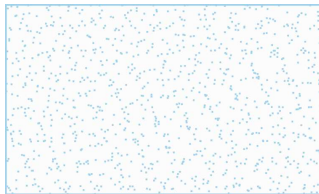
2.4) Monuments historiques

- 6.6.1) Dans le périmètre de protection des monuments historiques, tous travaux ayant pour effet de modifier un immeuble (bâti ou non) devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'Architecte des bâtiments de France, que ces travaux soient ou non soumis à autorisation au titre de l'urbanisme.
- 6.6.2) Conformément à l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques modifiée, lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'architecte des Bâtiments de France.

2.5) Biodiversité

6.5.1) Les zones humides

Des secteurs identifiés comme **zone humide** sont figurés au plan par une trame spécifique.



L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquels ils sont situés et aux dispositions particulières ci-après.

Les constructions, ouvrages ou travaux ainsi que les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception :

- des travaux relatifs à la sécurité des personnes,
- des actions d'entretien,
- des travaux et ouvrages de valorisation et de découverte du milieu à condition de ne pas porter atteinte au caractère humide de la zone.

2.6) Emplacements réservés pour voie et ouvrage public, installation d'intérêt général et espace vert

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons fins (ou un trait hachuré pour les chemins) et répertoriés par un numéro de référence.



Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la collectivité (État, Département, District, Syndicat Intercommunal, Commune) ou le service ou organisme public bénéficiaire (article R. 123-11 du code de l'urbanisme).

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 123-17, L. 230-1 et suivants et R. 123-10 du Code de l'urbanisme.

- toute construction y est interdite ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 423-1 du Code de l'urbanisme ;
- le propriétaire d'un terrain bâti ou non inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
 - mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve d'acquérir son terrain, il doit adresser sa demande au Maire de la Commune où se situe le bien. La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien.

À défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an ci-dessus cité, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

Le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un terrain réservé et qui cède gratuitement cette partie au bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie du COS affectant la superficie de terrain cédé gratuitement.

2.7) Servitudes d'urbanisme figurées au plan

En application des articles L. 123-2 et R. 123-12 du Code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme peut instituer, à l'intérieur des zones urbaines ou à urbaniser, des servitudes spécifiques consistant :

- a) À interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite (dit "périmètre d'attente de projet") et pour une durée maximale de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.

Pendant la durée d'application de la servitude, les constructions ou extensions doivent respecter une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m².

- b) À réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit en précisant pour chaque terrain la nature et l'importance de ces programmes, qui peuvent être exprimés en nombre de mètres carrés de SHON ou en pourcentage du programme total des logements projetées sur le terrain.

Dans ce cas, les plans de zonage font apparaître des emplacements réservés figurés au document graphique par des croisillons fins et identifiés par les initiales "PL" (pour Programme de Logements) suivies d'un numéro, ainsi qu'un tableau listant ces emplacements réservés et précisant pour chacun d'eux la nature et l'importance du programme envisagé.

- c) À indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

En application des articles L. 123-1 16° du Code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme peut également délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.



Ce pourcentage varie en fonction de la **taille du programme** de construction ou d'aménagement, déterminée par le nombre de logements construits, dans les conditions définies par le tableau figurant dans l'annexe « Servitudes d'urbanisme particulières » sous la rubrique « secteurs de mixité sociale article L.123-1 16° ».

Champ d'application de la règle et définitions

Ces dispositions sont opposables aux programmes de construction ou d'aménagement, à destination d'habitation, ou à destination mixte, autorisés à compter de la date d'approbation de la présente révision.

Les catégories de logements auxquelles l'obligation s'applique sont définies à l'article R.111-1-1 du code de la construction et de l'habitation, qui dispose en son alinéa 2 :

« Constituent des bâtiments d'habitation au sens du présent chapitre les bâtiments ou parties de bâtiment abritant un ou plusieurs logements, y compris les foyers, tels que les foyers de jeunes travailleurs et les foyers pour personnes âgées, à l'exclusion des locaux destinés à la vie professionnelle lorsque celle-ci ne s'exerce pas au moins partiellement dans le même ensemble de pièces que la vie familiale et des locaux auxquels s'appliquent les articles R.123-1 à R.123-55, R.152-4 et R.152-5. »

Modalités de réalisation de la servitude

La servitude de mixité sociale est mise en oeuvre :

- soit par la réalisation directe du programme de logements aidés ;
- soit par la cession du terrain d'assiette sur lequel sera construit ledit programme à un des organismes énumérés à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation.

Numéro de secteur	Taille du programme	Taux minimal de logements affecté au logement aidé	Catégorie de logement aidé
PL1	20 logements et plus	20%	PLUS, PLS, PLAI, PSLA, PTZ...
PL2	20 logements et plus	20%	PLUS, PLS, PLAI, PSLA, PTZ...

2.8) Maintien et renforcement du commerce

Plusieurs fronts bâtis comprenant aujourd'hui des rez-de-chaussée à vocation commerciale sont signalés sur les documents graphiques accompagnant le présent règlement. Le long des trames ainsi représentées, le changement de destination des locaux d'activités situés en rez-de-chaussée, à destination de l'habitation, est interdit.

2.9) Bande de constructibilité principale

La bande de constructibilité principale, dans les zones où elle est instituée, correspond à la portion du terrain d'assiette du projet bordant les emprises publiques et voies ou les marges de recul. Le terrain

non compris dans la bande de constructibilité principale constitue la bande de constructibilité secondaire.

L'application d'une bande de constructibilité principale est déclenchée par :

- les emprises publiques ou voies existantes à la date d'approbation du PLU ;
- les emprises publiques ou voies nouvelles, à condition qu'elles assurent une liaison entre deux voies existantes distinctes ou qu'elles répondent aux caractéristiques définies à l'article 3 de chaque zone pour les voies nouvelles ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'une voie ou d'une place en application de l'article L 123-1-8° du Code de l'urbanisme.

La profondeur de la bande de constructibilité principale est mesurée horizontalement et perpendiculairement à la limite de voie, de recul ou d'emplacement réservé pour voie ou place.

La profondeur de la bande de constructibilité principale est mesurée horizontalement et perpendiculairement à la limite :

- de voie ;
- de recul, telle qu'elle est définie à l'article 6 des règlements des différentes zones ;
- d'emplacement réservé pour voie.

ARTICLE 3 – LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

Conformément aux dispositions de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme, les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme, font notamment apparaître les secteurs, où les nécessités de la préservation des ressources naturelles ou de protection contre les nuisances, ainsi que l'existence de risques technologiques ou de risques naturels (tels que inondations, érosion, affaissements, éboulements), justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

Sont précisées ci-après les règles particulières s'appliquant aux secteurs ainsi identifiés, nonobstant les dispositions applicables dans chacune des zones.

A) Le risque d'inondation par débordement des cours d'eau

Cette zone correspond aux secteurs soumis au risque d'inondation par débordement des cours d'eau (cf. – annexe 1 du règlement).

L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquelles ils sont situés et aux prescriptions particulières ci-après :

Les remblais, les constructions, l'aménagement des sous-sols existants (locaux non habités situés sous le rez-de-chaussée), l'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation, ainsi que les clôtures formant obstacle au libre écoulement des eaux de crues et de ruissellement sont interdits à l'exception :

- d'une ou plusieurs extension(s) mesurée(s) des constructions existantes dans la limite d'une augmentation maximale totale de 20 m² d'emprise au sol, pour locaux sanitaires, techniques ou de loisirs, ou pour l'amélioration du confort en extension de l'habitat existant, si la demande de permis de construire montre une compatibilité avec la sécurité publique au sens de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme ;

- pour la modernisation et la mise aux normes d'activités économiques existantes, y compris l'activité agricole, d'une ou plusieurs extension(s) des constructions existantes dans la limite d'une augmentation maximale totale de 20 % de l'emprise au sol, à condition de ne pas augmenter la population exposée et d'en limiter la vulnérabilité ;
- de la reconstruction après sinistre, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens ;
- de la construction ou l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de l'écoulement (exemple : plate-forme, voirie, escaliers, passages hors d'eau) ;
- de l'adaptation ou réfection pour la mise hors d'eau des personnes, des biens et activités (exemple : accès à l'étage ou au toit, rehaussement du premier niveau utile y compris avec construction d'un étage, dispositifs d'obturation des ouvertures, relèvement des seuils...) ;
- du changement de destination, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité ni les nuisances ;
- des travaux d'entretien et de gestion courants, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux, ou conduisent à une augmentation de la population exposée ;
- des clôtures légères (piquets, grillage) ;
- du déplacement ou de la reconstruction des clôtures sous réserve de prendre en compte les impératifs de l'écoulement des crues (exemple : mur remplacé par une clôture ajourée ou un grillage) ;
- de la création ou de l'extension d'ouvrages de stockage et/ou de traitement des eaux pluviales ;
- des modelages de terrain afin d'aménager des aires de loisirs ou d'équipements légers s'ils préservent le champ d'expansion des crues par le maintien du volume d'eau stockable ;
- des aménagements de chemins piétons, y compris avec apport de matériaux stabilisants, s'ils se font au niveau du sol naturel.

Si une construction — ou un changement de destination — est autorisée dans le cadre des cas mentionnés ci-dessus, la face inférieure des planchers des pièces habitables doit être établie à une cote supérieure d'au moins trente centimètres (30 cm) à la cote des plus hautes eaux connues. Les parties des locaux situées au-dessous des plus hautes eaux ne doivent contenir aucun compteur à eau, gaz ou électricité, ni aucune installation des chaudières, moteurs, machines fixes dont les détériorations en cas d'inondations pourraient créer une situation dangereuse. En cas de nécessité, la construction sur pilotis peut être imposée.

B) Le risque d'inondation par remontées des nappes d'eau souterraine

Certains secteurs du territoire sont exposés à un risque d'inondation par remontées des nappes d'eau souterraine (cf. – *annexe 1 du règlement*). Pour tous travaux ou constructions autorisés dans ces secteurs, et en fonction de l'aléa :

- ↪ **Les sous-sols seront interdits dans les zones où la profondeur de la nappe est comprise entre 0 et 1 mètre, puis 1 mètre et 2,5 mètres ;**
- ↪ **Des dispositions constructives et techniques appropriées pour bloquer les remontées d'eau par capillarité pourront être imposées.**



diminuer le risque de dysfonctionnement des systèmes de gestion des eaux pluviales par infiltration.

La carte jointe en annexe « *Risque d'inondation par les nappes d'eau souterraine – Caractérisation de l'aléa par cartographie de l'épaisseur des terrains non saturés par les eaux souterraines en situation de très haute eaux* » est un document d'information, sans valeur réglementaire, susceptible d'être réactualisé. Il convient de se référer à la carte en vigueur au moment de la demande d'autorisation.

C) Le risque lié aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles

La carte d'aléa retrait-gonflement des argiles annexé au présent règlement a pour but de :

- servir de base à des actions préventives dans la commune sur les secteurs de développement de l'urbanisation ou de renouvellement urbain,
- attirer l'attention des constructeurs et maîtres d'ouvrages sur ce risque de retrait-gonflement des argiles dans certains secteurs et sur la nécessité de respecter certaines règles constructives préventives en fonction du degré d'aléa.

Ainsi, des dispositions constructives spécifiques au phénomène de retrait-gonflement des argiles devront être respectées :

- en zone d'aléa fort à moyen lorsque la présence d'argiles sensibles au phénomène de retrait-gonflement à faible profondeur sera confirmée grâce à la réalisation d'essais en laboratoire spécifiques,
- à l'inverse, en zone d'aléa faible et en zone d'aléa moyen lorsque la présence d'argiles sensibles au phénomène de retrait-gonflement à faible profondeur sera infirmée grâce à la réalisation d'essais en laboratoire spécifiques, les projets ne feront pas l'objet de recommandations constructives particulières vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement des argiles.

La demande de permis de construire devra ainsi montrer une compatibilité avec la sécurité publique au sens de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme.

Cette connaissance du risque ne conduit pas à interdire ou à limiter les nouveaux projets. Toutefois, les pétitionnaires en cas de doute pourront être incités à :

- procéder à une reconnaissance géotechnique sur le terrain,
- réaliser des fondations appropriées,
- consolider les murs porteurs,
- désolidariser les bâtiments accolés,
- éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

D) Le risque lié aux chutes de blocs

Des secteurs de la commune (zones N, NP pour l'essentiel), sont fortement ou moyennement concernés par cet aléa (cf. – annexe 1 du règlement). La pente de ces secteurs est comprise entre 20° et 30°, la pente calculée étant une pente moyen ne. En règle générale, ces terrains peuvent présenter localement des pentes de classe 1 ou, à l'inverse, supérieures à 30°. En l'absence d'aménagement ou de vocation touristique, il est généralement souhaitable de les classer en zone naturelle dans les documents d'urbanisme et d'en valoriser le patrimoine paysager, généralement exceptionnel. Ces terrains sont rarement urbanisés et n'ont pas vocation à l'être.

Compte tenu des formations géologiques présentes sur la commune et des pentes associées, certains secteurs du territoire sont aujourd'hui exposés, la prédisposition pouvant être qualifiée de faible à forte.

En réponse à ces désordres, le règlement impose les prescriptions particulières suivantes et ce, quel que soit le niveau de prédisposition considéré :

- Interdiction des nouvelles constructions à 100 m en amont (zone de décompression),
- Interdiction des nouvelles constructions à 100 m en aval (zone d'impact possible).

E) Le risque lié à la présence de cavités souterraines

Le territoire de la commune est concerné par la présence de cavités souterraines (cf. annexe du règlement). Conformément à l'article 111-2 du code de l'urbanisme, les parcelles concernées par ce risque sont déclarées inconstructibles, hors aménagement piéton, cyclable ou ferré.

ARTICLE 4 – RAPPEL DES DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES PRIVES HORS AGGLOMERATION SUR LES ROUTES DEPARTEMENTALES

Limitation des accès

Le long des routes départementales n°562, 255, 254 , 212, 166, 121 et 6 la modification et la création d'accès privés seront soumis à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la Voirie Routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

Les nouveaux accès seront interdits au-delà des portes d'agglomération lorsque l'accès est possible sur une autre voie publique.

La permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter :

- Regroupement des accès hors agglomération tous les 400 à 600 m.
- Distances de visibilité des accès : l'usager de l'accès doit disposer du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager sur la route prioritaire, décider de sa manoeuvre, démarrer et réaliser sa manoeuvre de traversée, avant qu'un véhicule prioritaire initialement masqué ne survienne.

Toutefois, la création d'accès ne sera accordée que de façon restrictive, après étude de variantes envisageant la desserte des propriétés riveraines sur une autre voie ouverte au public ou sur une voie parallèle ou adjacente.

Dans les zones AU à urbaniser et dans les zones constructibles liées à l'extension de l'agglomération, s'il n'existe pas d'autres accès satisfaisant, le branchement d'une voie nouvelle de desserte d'une zone ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans de bonnes conditions de sécurité.

Marges de recul applicables au-delà des portes d'agglomération et recul des obstacles latéraux

Les valeurs des marges de recul sont un minimum à respecter et s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer. Elles sont également à prendre en compte dans les zones constructibles et les zones à urbaniser situées au-delà des portes d'agglomération et en bordure d'une voie départementale.

RD	Hiérarchisation du réseau routier départemental	Retraits par rapport à l'axe des voies	Accès
RD562	Réseau structurant 1 ^{ère} catégorie	75 m	Accès directs interdits
RD255	Réseau secondaire	15 m	Autorisés sous réserve de leur sécurité
RD254			
RD212			
RD166			
RD121			
RD6	Réseau cantonal (Falaise→Thury-Harcourt)	15 m	Limités et regroupés
	Réseau structurant 2 ^{nde} catégorie (Thury-Harcourt→Aunay-sur-Odon)	35 m	

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

UB
UC
UD
UP
UT
UZ

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ARTICLE UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôts commerciaux ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article UB2 ;
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article UB2 ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home) ;
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.

ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations diverses, classées ou non qui, par leur destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci ;
- Les constructions lorsqu'elles sont destinées à un usage d'habitation et/ou de commerce et services ;
- Les équipements publics d'intérêt général et de proximité ;
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure.

Les utilisations et occupations du sol précédentes sont autorisées sous réserve si besoin est de l'application des dispositions suivantes :

- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **risques d'inondation**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **risques liés aux chutes de blocs**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.

ARTICLE UB3 – ACCES ET VOIRIE

3.1) Les caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- disposer d'une emprise minimum de 5 mètres.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manoeuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie (sauf si le stationnement des véhicules incendie peut s'effectuer à moins de 100 mètres des immeubles desservis), et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment. Elles déclenchent alors la **bande de constructibilité principale**.

3.2) Conditions d'accès aux voies

a) Règle générale

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

b) Modalités de réalisation des accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

ARTICLE UB4 – RESEAUX

4.1) Eau Potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

4.2) Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent, d'une manière générale, être infiltrées dans le sol, en partie privative, lorsque la nature de terrain (perméabilité, risque de dessiccation...) le permet. Il en est ainsi des eaux de toitures, des eaux de parkings qui, avant infiltration, devront éventuellement être pré-traitées.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées pour des raisons techniques ou sanitaires (imperméabilité des sols...), le rejet de ces eaux devra s'effectuer dans le réseau de collecte des eaux pluviales existant.

Les aménagements réalisés devront être conformes aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux pluviales en vigueur.

4.3) Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

La pose d'installations électriques en saillie sur les trottoirs est interdite.

ARTICLE UB5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1) Règle générale

La bande de constructibilité principale est déclenchée à partir de la limite d'emprise publique ou de voie.

Les constructions doivent être implantées en limite d'emprise publique ou de voie ou respecter un recul maximum de 4 mètres par rapport à l'emprise publique ou la voie.

Le linéaire doit être assuré par le bâti objet du projet, et complété éventuellement par un élément de type mur, porche, portail, ... assurant la continuité visuelle du bâti.

6.2) Dispositions graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage une ligne d'implantation obligatoire des constructions, ces dernières doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

6.3) Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles visées au paragraphe 6-1 peuvent être imposées ou admises dans lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

ARTICLE UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1) Règle générale

La bande de constructibilité principale s'applique, à compter de l'alignement de la voie ou des reculs particuliers visés à l'article 6 sur une profondeur de 20 mètres, portée à 25 mètres pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

a) Implantation des constructions ou parties de constructions dans la bande de constructibilité principale

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Lorsque la parcelle, assiette de la construction, présente une largeur inférieure ou égale à 10 mètres, **l'implantation de la construction principale est obligatoire d'une limite séparative latérale à l'autre.**

Lorsque la parcelle, assiette de la construction, présente une largeur supérieure à 10 mètres, **l'implantation sur une des limites séparatives latérales est obligatoire.**

En cas d'implantation en retrait de l'une des deux limites séparatives, ce retrait doit être au minimum de 3 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
Le retrait doit être au moins égal à 3 mètres.

Toutefois les constructions peuvent être implantées en limite séparative dès lors que leur hauteur en limite séparative est inférieure ou égale à 3,20 mètres.

b) Implantation des constructions ou parties de construction dans la bande de constructibilité secondaire

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Ce dernier doit être au moins égal à 3 mètres. Toutefois les constructions peuvent être implantées en limite séparative dès lors que leur hauteur en limite séparative reste inférieure ou égale à 3,20 mètres.

7.2) Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises :

1. lorsqu'un élément d'intérêt végétal paysager ou bâti est identifié aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur (cf. article 13) ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
3. lorsqu'il s'agit d'une construction d'une emprise au sol inférieure à 20m² et d'une hauteur plafond H2 inférieure à 3 mètres ;
4. lorsqu'il s'agit de piscines, l'implantation doit être réalisée avec un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives ;
5. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

ARTICLE UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres

moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : condition de salubrité et de sécurité.

ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UB10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le nombre maximum de niveaux des constructions est fixé à 4, y compris les combles et non compris les sous-sols, dans la bande de constructibilité principale. Dans la bande de constructibilité secondaire, cette hauteur est portée à 6 mètres.

Cependant, dans le cas d'implantation d'une construction en adossement à des bâtiments existants d'une plus grande hauteur, les règles ci-dessus pourront être modifiées.

De même, pour les nouvelles constructions, la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne pourra pas dépasser de plus de 0,60 mètre celle du terrain naturel, le terrain naturel étant défini comme celui n'ayant subi aucune transformation avant la demande de permis de construire.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée pourra être augmentée progressivement pour tenir compte de la pente, sans dépasser de 1,5 mètre la hauteur fixée ci-dessus.

ARTICLE UB11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1) Dispositions générales

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

11.2) Constructions existantes : aménagement et restauration

a) Principaux généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, de son appartenance à une famille architecturale contribuant à l'identité de la zone, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que les éléments d'intérêt de la construction initiale sont maintenus et entretenus.

b) Matériaux et aspects des façades

Doivent être préservés et restaurés (sauf en cas d'impossibilité technique avérée) :

- les ouvrages en pierre de taille ou en brique, prévus pour être apparents ;
- les éléments d'ornementation (modénatures, ferronneries, corniches, volets, céramiques...);
- les percements marquants de la composition générale des façades, en particulier lorsqu'il s'agit des façades sur espaces publics ou voies.

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries...) doivent rester en harmonie avec d'une part l'écriture architecturale de la construction et d'autre part celle des constructions avoisinantes.

En cas d'impossibilité technique d'intégrer intérieurement les coffres de volets roulants, les parties en saillies devront être dissimulées par un principe de lambrequin répondant à l'architecture de la construction concernée. Il en est de même des éléments techniques de climatisation.

c) Ravalement

Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur des immeubles ainsi que leur état sanitaire.

A ce titre, doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs ne dévalorisant pas le caractère des constructions et leur impact dans l'environnement.

La mise (ou la remise) en peinture peut être interdite si l'intervention concerne :

- un ouvrage en pierre de taille ;
- un soubassement d'immeuble en l'absence d'une modénature (cordon, saillie...) limitant sa surface, sauf si la réfection s'applique à l'ensemble de la façade.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que toutes les façades de la construction.

d) Couronnement : toiture, couverture, ouvertures en toiture, gouttières et tuyaux de descente

Le couronnement des constructions édifiées, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre-bourg.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier (matériaux similaires à l'ardoise ou à la tuile) et à offrir des garanties de protection.

Les matériaux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc. doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faitage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture (se reporter au 11.2.2 - Façades et pignons, murs de clôture).

Doivent être maintenus et restaurés les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble d'origine ou de qualité (lucarnes, châssis, verrières, etc.).

Nouvelles ouvertures en toiture : les percements dans les couvertures doivent être conçus pour conforter la composition générale du bâtiment, en particulier pour ce qui concerne les façades donnant sur les espaces publics ou voies.

11.3) Constructions nouvelles

a) Principaux généraux : aspect et volumétrie des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des emprises publiques ou voies doivent concourir au confortement d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions existantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Dans les zones où l'implantation en limite de voie est imposée, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. A ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres.

Pour les constructions implantées en retrait, la conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement.

b) Façades et pignons

Pour les façades donnant sur voies dans les zones où l'implantation en limite de voie est imposée :

- Les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassement, en harmonie avec les façades des constructions voisines,
- Les saillies créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade,
- Les accès destinés aux véhicules et leur mode de fermeture doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain,
- Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales,
- Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction s'intègre à son environnement.
- Les prolongements éventuels de conduits de fumée doivent être soigneusement traités.

c) Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre -bourg.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de protection. Les matériaux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc. doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faitage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

11.4) Façades, devantures et rez - de - chaussée commerciaux (constructions existantes et nouvelles)

Les façades commerciales doivent respecter les obligations suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée,
- les devantures commerciales doivent être conçues dans leurs dimensions, matériaux et traitements en fonction de l'architecture de l'édifice, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

11.5) Emprises et volumétrie des clôtures (constructions existantes et nouvelles)

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol existant sur son emprise.

Clôtures nouvelles édifiées dans la marge de recul :

Les clôtures situées dans la marge de recul doivent être, en dehors des éléments constitutifs du portail, d'une hauteur maximale :

- de 1,00 mètre lorsqu'elles sont constituées par un simple mur maçonné,
- de 1,40 mètre lorsqu'elles sont à claire-voie ou constituées par un mur surmonté d'un système à claire-voie. Toutefois, la partie de la clôture en mur plein ne doit pas excéder une hauteur de 1 mètre.

Les clôtures (maçonnerie, décors, ferronnerie, menuiserie, etc.) doivent être conçues en rapport avec l'architecture de l'édifice et avec les constructions avoisinantes (se reporter au 11.2.2 - Façades et pignons, murs de clôture).

Clôtures nouvelles situées en limites séparatives au-delà de la marge de recul :

Les clôtures seront implantées au minimum à 50 cm des limites séparatives et ne pourront avoir une hauteur supérieure à 2,5 mètres.

11.6) Eléments de bâti ou ensembles à protéger (article L.123 - 1.7 du code de l'urbanisme)

Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis localisés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du Code de l'urbanisme (bâtis isolés protégés) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver

11.7) Dispositions diverses

a) Antennes et éléments techniques

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture doivent être parfaitement intégrés à la structure.

b) Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT

12.1) Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

a) Pour les constructions à destination d'habitation

Pour les logements individuels, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 85m² de surface de plancher.

Pour les logements collectifs, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher. Une place supplémentaire sera demandée en parking commun par tranche de 250 m² de surface de plancher.

Pour les logements locatifs aidés par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

b) Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher.

c) Pour les constructions à destination de bureaux

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

d) Pour les constructions à destination de commerce

Il est exigé 1,5 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 301 et 1.000 m² de SURFACE DE PLANCHER.

Il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de SURFACE DE PLANCHER au-delà de 1.000 m² de SURFACE DE PLANCHER.

e) Pour les constructions à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de SURFACE DE PLANCHER.

f) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité ;
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

12.2) Normes de stationnement pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension des constructions existantes

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule par différence entre l'application des normes ci-dessus aux surfaces de plancher avec leur affectation avant l'opération, et l'application des mêmes normes aux surfaces de plancher avec leur affectation après réalisation de l'opération projetée.

12.3) Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, le nombre de places de stationnement se calcule au prorata de la SURFACE DE PLANCHER de chaque destination de construction.

12.4) Modalités de réalisation des places de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

12.5) Stationnement des deux roues non motorisées

Pour toute construction nouvelle d'un ERP (Equipement Recevant du Public) supérieure à 300 m², des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées. Il est exigé une surface minimale de 1 m² par tranche de 50 m² de SURFACE DE PLANCHER comprise entre 300 et 5.000 m² de SURFACE DE PLANCHER, et une surface minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de SURFACE DE PLANCHER au-delà de 5 000 m² de SURFACE DE PLANCHER.

ARTICLE UB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1) Principes généraux

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2) Dans la marge de recul

L'espace situé dans la marge de recul doit faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et/ou végétal).

13.3) Réalisation des plantations et des aires de stationnement en surface

Un arbre de haute tige devra être planté pour 4 places de stationnement.

13.4) Dispositions particulières

a) Ensembles végétaux d'intérêt paysager

Les ensembles d'intérêt paysager, identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

Une modification partielle d'un ensemble peut être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise.

ARTICLE UB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

ARTICLE UC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- D'une manière générale, tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, qui seraient incompatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone ;
- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux ou agricoles ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article UC2 ;
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article UC2 ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home) ;
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.

ARTICLE UC2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations diverses, classées ou non qui, par leur destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci ;
- L'aménagement ou l'extension des installations existantes classées ou qui deviendraient classables, sous réserves qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les nuisances ;
- Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure.

Les utilisations et occupations du sol précédentes sont autorisées sous réserve si besoin est de l'application des dispositions suivantes :

- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux risques de **remontées de la nappe phréatique**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **risques liés aux chutes de blocs**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.

ARTICLE UC3 – ACCES ET VOIRIE

3.1) Les caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- disposer d'une emprise minimum de 4 mètres.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manoeuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie (sauf si le stationnement des véhicules incendie peut s'effectuer à moins de 100 mètres des immeubles desservis), et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment.

3.2) Conditions d'accès aux voies

a) Règle générale

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

b) Modalités de réalisation des accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

ARTICLE UC4 – RESEAUX

4.1) Eau Potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

4.2) Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent, d'une manière générale, être infiltrées dans le sol, en partie privative, lorsque la nature de terrain (perméabilité, risque de dessiccation...) le permet. Il en est ainsi des eaux de toitures, des eaux de parkings qui, avant infiltration, devront éventuellement être pré-traitées.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées pour des raisons techniques ou sanitaires (imperméabilité des sols...), le rejet de ces eaux devra s'effectuer dans le réseau de collecte des eaux pluviales existant.

Les aménagements réalisés devront être conformes aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux pluviales en vigueur.

4.3) Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

4.4) Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

ARTICLE UC5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1) Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation automobile, ainsi qu'aux emprises publiques (jardin, parc public, place...), et non aux emprises publiques piétonnes ou cyclables, ni aux voies de statut privé donnant accès, au plus, à deux constructions.

6.2) Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

Les nouvelles constructions devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise publique.

6.3) Cas des terrains bordés par plusieurs voies

Si le terrain est bordé par deux voies ou plus, l'implantation de la construction pourra être imposée à l'alignement d'une des voies par l'autorité compétente, en fonction de l'environnement architectural et urbain des constructions voisines.

ARTICLE UC7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1) Les règles d'implantation ne s'appliquent pas pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction

7.2) Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement au bâtiment :

- soit **en limite** séparative,
- soit **en retrait** minimal de **3 m** d'une ou des limites séparatives.

7.3) Cas particulier

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée en cas d'implantation ou d'extension en continuité d'une construction existante sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article.

ARTICLE UC8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la hauteur à l'égout de la plus élevée de deux constructions, et jamais inférieure à 4 mètres.

Cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres, lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales. Il est précisé que les baies de cuisine sont assimilées pour l'application du présent article, à des baies principales.

ARTICLE UC9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1) Dans l'ensemble de la zone

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale de la parcelle, y compris les bâtiments annexes.

En cas d'impératifs techniques ou d'exigences fonctionnelles, l'emprise au sol des ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourra être portée à 70% de la parcelle.

9.2) Dans le secteur UCa

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE UC10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder R+2, ni 9 mètres au faitage par rapport au trottoir ou terrain naturel.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée pourra être augmentée progressivement pour tenir compte de la pente naturelle sans dépasser de 2 mètres les hauteurs fixées ci-dessus.

ARTICLE UC11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1) Dispositions générales

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

11.2) Constructions existantes : aménagement et restauration

a) Principaux généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, de son appartenance à une famille architecturale contribuant à l'identité de la zone, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale

contemporaine, dès lors que les éléments d'intérêt de la construction initiale sont maintenus et entretenus.

b) Matériaux et aspects des façades

Doivent être préservés et restaurés (sauf en cas d'impossibilité technique avérée) :

- les ouvrages en pierre de taille ou en brique, prévus pour être apparents ;
- les éléments d'ornementation (modénatures, ferronneries, corniches, volets, céramiques...);
- les percements marquants de la composition générale des façades, en particulier lorsqu'il s'agit des façades sur espaces publics ou voies.

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries...) doivent rester en harmonie avec d'une part l'écriture architecturale de la construction et d'autre part celle des constructions avoisinantes.

En cas d'impossibilité technique d'intégrer intérieurement les coffres de volets roulants, les parties en saillies devront être dissimulées par un principe de lambrequin répondant à l'architecture de la construction concernée. Il en est de même des éléments techniques de climatisation.

c) Ravalement

Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur des immeubles ainsi que leur état sanitaire. A ce titre, doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs ne dévalorisant pas le caractère des constructions et leur impact dans l'environnement.

La mise (ou la remise) en peinture peut être interdite si l'intervention concerne :

- un ouvrage en pierre de taille ;
- un soubassement d'immeuble en l'absence d'une modénature (cordon, saillie...) limitant sa surface, sauf si la réfection s'applique à l'ensemble de la façade.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que toutes les façades de la construction.

d) Couronnement : toiture, couverture, ouvertures en toiture, gouttières et tuyaux de descente

Le couronnement des constructions édifiées, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre-bourg.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier (matériaux similaires à l'ardoise ou à la tuile) et à offrir des garanties de protection.

Les matériaux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc. doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faitage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture (se reporter au 11.2.2 - Façades et pignons, murs de clôture).

Doivent être maintenus et restaurés les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble d'origine ou de qualité (lucarnes, châssis, verrières, etc.).

Nouvelles ouvertures en toiture : les percements dans les couvertures doivent être conçus pour conforter la composition générale du bâtiment, en particulier pour ce qui concerne les façades donnant sur les espaces publics ou voies.

11.3) Constructions nouvelles

a) Principaux généraux : aspect et volumétrie des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des emprises publiques ou voies doivent concourir au confortement d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions existantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Dans les zones où l'implantation en limite de voie est imposée, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. A ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres.

Pour les constructions implantées en retrait, la conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement.

b) Façades et pignons

Pour les façades donnant sur voies dans les zones où l'implantation en limite de voie est imposée :

- Les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassement, en harmonie avec les façades des constructions voisines,
- Les saillies créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade,
- Les accès destinés aux véhicules et leur mode de fermeture doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain,
- Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales,
- Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction s'intègre à son environnement.
- Les prolongements éventuels de conduits de fumée doivent être soigneusement traités.

c) Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre -bourg.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de protection. Les matériaux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc. doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

11.4) Façades, devantures et rez - de - chaussée commerciaux (constructions existantes et nouvelles)

Les façades commerciales doivent respecter les obligations suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée,
- les devantures commerciales doivent être conçues dans leurs dimensions, matériaux et traitements en fonction de l'architecture de l'édifice, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

11.5) Emprises et volumétrie des clôtures (constructions existantes et nouvelles)

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol existant sur son emprise.

Clôtures nouvelles édifiées dans la marge de recul :

Les clôtures situées dans la marge de recul doivent être, en dehors des éléments constitutifs du portail, d'une hauteur maximale :

de 1,00 mètre lorsqu'elles sont constituées par un simple mur maçonné,

de 1,40 mètre lorsqu'elles sont à claire-voie ou constituées par un mur surmonté d'un système à claire-voie. Toutefois, la partie de la clôture en mur plein ne doit pas excéder une hauteur de 1 mètre.

Les clôtures (maçonnerie, décors, ferronnerie, menuiserie, etc.) doivent être conçues en rapport avec l'architecture de l'édifice et avec les constructions avoisinantes.

Clôtures nouvelles situées en limites séparatives au-delà de la marge de recul :

Les clôtures seront implantées au minimum à 50 cm des limites séparatives et ne pourront avoir une hauteur supérieure à 2,5 mètres.

11.6) Eléments de bâti ou ensembles à protéger (article L.123 - 1.7 du code de l'urbanisme)

Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis localisés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du Code de l'urbanisme (bâtis isolés protégés) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver

11.7) Dispositions diverses

Antennes et éléments techniques

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture doivent être parfaitement intégrés à la structure.

Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

ARTICLE UC12 – STATIONNEMENT

12.1) Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

a) Pour les constructions à destination d'habitation

Pour les logements individuels, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 85m² de SURFACE DE PLANCHER.

Pour les logements collectifs, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de

SURFACE DE PLANCHER. Une place supplémentaire sera demandée en parking commun par tranche de 250 m² de SURFACE DE PLANCHER.

Pour les logements locatifs aidés par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

b) Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 150 m² de SURFACE DE PLANCHER.

c) Pour les constructions à destination de bureaux

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SURFACE DE PLANCHER.

d) Pour les constructions à destination de commerce

Il est exigé 1,5 place de stationnement par tranche de 50 m² de SURFACE DE PLANCHER comprise entre 301 et 1.000 m² de SURFACE DE PLANCHER.

Il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de SURFACE DE PLANCHER au-delà de 1.000 m² de SURFACE DE PLANCHER.

e) Pour les constructions à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de SURFACE DE PLANCHER.

f) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité ;
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

12.2) Normes de stationnement pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension des constructions existantes

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule par différence entre l'application des normes ci-dessus aux surfaces de plancher avec leur affectation avant l'opération, et l'application des mêmes normes aux surfaces de plancher avec leur affectation après réalisation de l'opération projetée.

12.3) Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, le nombre de places de stationnement se calcule au prorata de la SURFACE DE PLANCHER de chaque destination de construction.

12.4) Modalités de réalisation des places de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

12.5) Stationnement des deux roues non motorisées

Pour toute construction nouvelle d'un ERP (Equipement Recevant du Public) supérieure à 300 m², des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées. Il est exigé une surface minimale de 1 m² par tranche de 50 m² de SURFACE DE PLANCHER comprise entre 300 et 5.000 m² de SURFACE DE PLANCHER, et une surface minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de SURFACE DE PLANCHER au-delà de 5 000 m² de SURFACE DE PLANCHER.

ARTICLE UC13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1) Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres

Il n'est pas fixé de règle particulière en cas d'occupation commerciale du rez-de-chaussée.

Dans les autres cas, des espaces libres paysagers, à dominante végétale, doivent être aménagés et représenter au minimum 20% de la superficie du terrain.

Le pourcentage ci-dessus se calcule sur la superficie totale du terrain hors emplacement réservé ou alignement.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.

13.2) Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids-lourds) comportant au minimum 6 places attenantes doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comporter 1 arbre pour 6 emplacements de stationnement en aérien.

Les espaces libres seront plantés à raison d'1 arbre par tranche, même incomplète, de 100 m² de terrain.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, ...).

Tout projet d'aménagement d'une superficie supérieure à 1 hectare doit comporter 10% d'espaces plantés communs constituant des ensembles d'au moins 1 000 m² d'un seul tenant.

ARTICLE UC14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

ARTICLE UD1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- D'une manière générale, tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, qui seraient incompatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone ;
- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux ou agricoles ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article UC2 ;
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article UC2 ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home) ;
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.

ARTICLE UD2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations diverses, classées ou non qui, par leur destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci ;
- L'aménagement ou l'extension des installations existantes classées ou qui deviendraient classables, sous réserves qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les nuisances ;
- Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure.

Pour être constructible :

- L'unité foncière doit être riveraine d'une voie publique ou privée,
- La nouvelle construction ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants, notamment en ce qui concerne la voirie, l'assainissement et l'eau potable.

Les utilisations et occupations du sol précédentes sont autorisées sous réserve si besoin est de l'application des dispositions suivantes :

- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux risques de **remontées de la nappe phréatique**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.

ARTICLE UD3 – ACCES ET VOIRIE

3.1) Les caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- disposer d'une emprise minimum de 5 mètres.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manoeuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment.

3.2) Conditions d'accès aux voies

Règle générale

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Modalités de réalisation des accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

ARTICLE UD4 – RESEAUX

4.1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2) Assainissement et eaux pluviales

Si les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée.

Si les réseaux d'assainissement n'existent pas, la construction nouvelle doit être raccordée à des systèmes d'assainissement non collectif. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peuvent y être implantés.

Les aménagements réalisés devront être conformes aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux pluviales en vigueur.

4.3) Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés. Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

4.4) Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

ARTICLE UD5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UD6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1) *Champ d'application*

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation automobile, ainsi qu'aux emprises publiques (jardin, parc public, place...), et non aux emprises publiques piétonnes ou cyclables, ni aux voies de statut privé donnant accès, au plus, à deux constructions.

6.4) *Dispositions applicables à l'ensemble de la zone*

Les nouvelles constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite de la voie privée.

ARTICLE UD7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1) *Les règles d'implantation ne s'appliquent pas* pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction

7.2) *Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives*

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement au bâtiment :

- **avec un retrait** minimal de **5 m** d'une ou des limites séparatives.

ARTICLE UD8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la hauteur à l'égout de la plus élevée de deux constructions, et jamais inférieure à 4 mètres.

Cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres, lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales. Il est précisé que les baies de cuisine sont assimilées pour l'application du présent article, à des baies principales.

ARTICLE UD9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25% de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE UD10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder R+1+combles

Les constructions techniques implantées sur les constructions telles que réservoirs, machinerie, chaufferie, ... ne constituent pas un niveau si elles ont une hauteur inférieure à 2 m.

Les constructions nécessaires aux services publics, les installations d'intérêt général et équipements publics ne sont pas soumis à ces règles de hauteur.

ARTICLE UD11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1) Dispositions générales

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel dans lequel elles sont situées.

11.2) Constructions existantes

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

11.3) Façades

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Les coffres des volets roulants devront par ailleurs être intégrés à la construction et rendus non visibles.

Les panneaux solaires peuvent être autorisés sur les façades s'ils s'intègrent à la construction.

11.4) Toitures

Compte tenu d'une part des caractéristiques des constructions existantes qui présentent en grande majorité des toitures à pente et à la topographie particulière de cette zone qui offre de très nombreuses vues éloignées, le traitement de la couverture doit être en cohérence avec l'héritage traditionnel.

Les teintes dominantes dans l'environnement devront être respectées.

Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions de telle sorte qu'elles n'apparaissent pas comme un élément rapporté.

11.5) Clôtures

Elles seront prioritairement végétalisées et composées d'arbres, d'arbustes et de plantes d'essences locales, leur hauteur, dans ce cas, n'excèdera pas 2m.

Les clôtures sur rue pourront être constituées de murs de maçonnerie enduits ou de pierre. Lorsque leur hauteur est inférieure à 1 m, ils peuvent être surmontés d'une grille. La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 1,60 m.

11.6) Adaptation des constructions à la topographie.

Le volume, la conception et l'implantation des constructions doivent s'inscrire dans le plus grand respect de la topographie du terrain. Les mouvements de terrain rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

ARTICLE UD12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

ARTICLE UD13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte... existants).

ARTICLE UD14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Dans l'ensemble de la zone UD, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,2.

En cas de division foncière, il ne peut être construit que dans la limite des droits à bâtir restant avant division et ces droits seront répartis de façon proportionnelle.

En référence à l'article L.128-1 du Code de l'urbanisme, le COS peut-être majoré de 20 % pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergies renouvelables.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

ARTICLE UP1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux nécessaires aux travaux de construction ou d'aménagement admis ;
- Les dépôts et stockage de ferrailles, de véhicules usages destinés à la casse, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération ;
- Les constructions à usage d'entrepôt et de dépôt, à l'exception de celles liées à une activité admise à l'article UP2 ou à une activité non autorisée mais existante à l'approbation du plan local d'urbanisme ;
- Les terrains de camping et de caravaning. Le stationnement des caravanes à usage d'habitation, en dehors du stationnement des caravanes en vue de leur utilisation prochaine dans les bâtiments ou remises et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur ;
- Les constructions à usage d'habitation, autres que celles destinées à l'accueil des publics spécifiques.

ARTICLE UP2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'à la condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance et à la direction des équipements et des fonctions urbaines présentes sur la zone ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions.

ARTICLE UP3 – ACCES ET VOIRIE

3.1) *Les caractéristiques des voies nouvelles*

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- disposer d'une emprise minimum de 5 mètres.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manoeuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment.

3.2) Conditions d'accès aux voies

Règle générale

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Modalités de réalisation des accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

ARTICLE UP4 – RESEAUX

4.1) Eau Potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

4.2) Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en oeuvre devront être adaptés à la nature du terrain et les aménagements réalisés devront être conformes aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux pluviales en vigueur.

4.3) Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

4.4) Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

ARTICLE UP5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UP6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1) Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

L'implantation des nouvelles constructions à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique est autorisée. En cas de retrait, ces dernières devront être implantées avec un recul minimum de 4 m par rapport à l'emprise publique. Dans le cas de voie privée commune, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

6.2) Cas des bâtiments existants

Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension et de surélévation à condition de respecter les règles du présent article, et ceci pour les constructions principales.

ARTICLE UP7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Ce dernier doit être au moins égal à 6 mètres.

Lorsque le terrain d'assiette du projet jouxte une zone classée au PLU à destination d'habitat, ce retrait doit être au moins égal à 9 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives dès lors qu'elles ont une hauteur plafond de 3,20 mètres mesurée depuis la limite séparative jusqu'au retrait par rapport à cette limite.

ARTICLE UP8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1) Règle générale

Lorsque deux constructions édifiées sur un même terrain ne sont pas contiguës, la distance les séparant être au moins égale à 4 mètres.

8.2) Dispositions particulières

Un retrait différent de celui prévu au paragraphe 8.1 peut être admis ou imposé lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

ARTICLE UP9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UP10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1) Hauteur maximale des constructions ou parties de constructions

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder R+3 par rapport à un niveau de référence équivalent à la moyenne entre le niveau le plus haut et le plus bas du terrain naturel.

Toutefois, pour les constructions à usage d'habitat et de gardiennage, la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 6 mètres.

10.2) Dispositions particulières

Dans le cas d'une extension, une hauteur supérieure à celles fixées aux paragraphes 10.1, peut être admise ou imposée pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées aux paragraphes 10.1. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques à condition que leur nature suppose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes ;
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose

ARTICLE UP11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1) Dispositions générale

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

11.2) Clôtures

Les clôtures situées en limites séparatives ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

Toutefois :

- une hauteur adaptée peut être imposée lorsqu'il s'agit d'intégrer une aire de stockage ou de dépôts ;

- a hauteur des clôtures peut être supérieure à 2 mètres lorsque des dispositifs inhérents aux activités de la zone l'imposent.

11.3) Dispositions diverses

Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures, selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

ARTICLE UP12 – STATIONNEMENT

12.1) Règles générales

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

12.2) Modalités de réalisation des places de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

12.3) Stationnement des deux roues non motorisées

Pour toute construction nouvelle d'un ERP (Equipement Recevant du Public) supérieure à 300 m², des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées. Il est exigé une surface minimale de 1 m² par tranche de 50 m² de SURFACE DE PLANCHER comprise entre 300 et 5.000 m² de SURFACE DE PLANCHER, et une surface minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de SURFACE DE PLANCHER au-delà de 5 000 m² de SURFACE DE PLANCHER.

ARTICLE UP13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1) Principes généraux

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés.

13.2) Dispositions particulières

Ensembles végétaux d'intérêt paysager

Une modification partielle d'un ensemble peut être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise.

ARTICLE UP14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

ARTICLE UT1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel : Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Tout type de construction ou installation qui n'est pas directement liée ou nécessaire aux activités autorisées dans la zone ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les constructions à usage agricole, artisanal ou industriel ;
- Les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les constructions à usage d'habitation sauf celles citées à l'article UT2.

ARTICLE UT2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- L'agrandissement et la transformation des installations classées soumises à autorisation préfectorale existantes lorsque les travaux correspondants ont pour objet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de leur présence dans la zone d'habitation ;
- Les installations et travaux divers, si ils concernent les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la construction, aux aires de jeux et aux aires de stationnement ouvertes au public (parking) ;
- Les constructions à usage d'habitation, si ce sont des logements de fonction ou de gardiennage, de 150 m² maximum, doivent être intégrées au volume principal ;
- Pour le bâti existant, une annexe de 30 m² de SURFACE DE PLANCHER maximum sous réserve d'être à proximité de la construction principale ;
- Les constructions, installations et équipements techniques liés aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère et environnementale ;

Les utilisations et occupations du sol précédentes sont autorisées sous réserve si besoin est de l'application des dispositions suivantes :

- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **risques d'inondation**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux risques de **remontées de la nappe phréatique**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **risques liés aux chutes de blocs**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.

ARTICLE UT3 – ACCES ET VOIRIE

3.1) *Les caractéristiques des voies nouvelles*

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- disposer d'une emprise d'une largeur minimale de 5 mètres.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manoeuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment.

3.2) *Conditions d'accès aux voies*

Règle générale

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Modalités de réalisation des accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

ARTICLE UT4 : RESEAUX

4.1) *Eau Potable*

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

4.2) *Assainissement*

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant

l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en oeuvre devront être adaptés à la nature du terrain. et les aménagements réalisés devront être conformes aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux pluviales en vigueur.

4.3) Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

4.4) Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

ARTICLE UT5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UT6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade de tout bâtiment nouveau doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise de la voie publique.

Un retrait supérieur peut être néanmoins observé pour des bâtiments annexes (remises, entrepôts) ou lorsque la nature même de l'activité l'exige (manoeuvre des véhicules, législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, ...).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent ou que leur participation au paysage urbain nécessite un retrait particulier.

ARTICLE UT7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1) Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales. Ce dernier doit être au moins égal à 5 mètres.

Toutefois, l'implantation en limite(s) séparative(s) est autorisée dès lors que l'aménagement d'un mur coupe-feu réglementaire et d'une isolation phonique adaptée sont réalisés.

7.2) Implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites. Ce dernier doit être au moins égal à 5 mètres.

ARTICLE UT8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain.

8.1) Règle générale

Lorsque deux constructions édifiées sur un même terrain ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à 4 mètres.

8.2) Dispositions particulières

Un retrait différent de celui prévu au paragraphe 8.1 peut être admis ou imposé lorsqu'il s'agit de projets d'extension ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, le projet peut être conçu dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

ARTICLE UT9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UT10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1) Dispositions générales

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

Dans le cas d'une extension, une hauteur supérieure peut être admise ou imposée pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées aux paragraphes 10-1 et 10.2. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

10.2) Dispositions particulières

Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques tels que les pylônes et les antennes.

ARTICLE UT11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1) Dispositions générales

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration sera refusé.

11.2) Dispositions particulières

L'architecture des constructions doit être en concordance avec le paysage bâti environnant.

ARTICLE UT12 – STATIONNEMENT

12.1) Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité ;
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

12.2) Stationnement des deux roues non motorisées

Pour toute construction nouvelle d'un ERP (Equipement Recevant du Public) supérieure à 300 m², des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées. Il est exigé une surface minimale de 1 m² par tranche de 50 m² de SURFACE DE PLANCHER comprise entre 300 et 5.000 m² de SURFACE DE PLANCHER, et une surface minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de SURFACE DE PLANCHER au-delà de 5 000 m² de SURFACE DE PLANCHER.

ARTICLE UT13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les projets de constructions doivent disposer d'espaces collectifs plantés (non compris les parkings) incluant des aménagements paysagers et ayant une superficie au moins égale à 20% de la surface totale du terrain.

ARTICLE UT14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

ARTICLE UZ1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles mentionnées à l'article UZ2.
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article UZ2.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home).
- Le stationnement des caravanes.

ARTICLE UZ2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les habitations destinées aux personnes, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements dans la zone et à la condition qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure.
- Les nouvelles installations classées ou les extensions d'installations existantes ne doivent pas être de nature à augmenter les nuisances au regard des zones d'habitat voisines.
- Les aménagements paysagers ;
- Les parcs de stationnement, sous réserve de leur bonne intégration paysagère.

Les utilisations et occupations du sol précédentes sont autorisées sous réserve si besoin est de l'application des dispositions suivantes :

- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **risques liés aux chutes de blocs**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.

ARTICLE UZ3 – ACCES ET VOIRIE

3.1) *Les caractéristiques des voies nouvelles*

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- disposer d'une emprise d'une largeur minimale de 8 mètres.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manoeuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment.

3.2) Conditions d'accès aux voies

Règle générale

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Modalités de réalisation des accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

ARTICLE UZ4 : RESEAUX

4.1) Eau Potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

4.2) Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en oeuvre devront être adaptés à la nature du terrain et les aménagements réalisés devront être conformes aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux pluviales en vigueur.

4.3) Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

4.4) Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

ARTICLE UZ5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UZ6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade de tout bâtiment nouveau doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise de la voie publique.

Un retrait supérieur peut être néanmoins observé pour des bâtiments annexes (remises, entrepôts) ou lorsque la nature même de l'activité l'exige (manoeuvre des véhicules, législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, ...).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent ou que leur participation au paysage urbain nécessite un retrait particulier.

ARTICLE UZ7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales. Ce dernier doit être au moins égal à 5 mètres.

Toutefois, l'implantation en limite(s) séparative(s) est autorisée dès lors que l'aménagement d'un mur coupe-feu réglementaire et d'une isolation phonique adaptée sont réalisés.

par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites. Ce dernier doit être au moins égal à 5 mètres.

Toutefois, lorsque le terrain d'assiette du projet jouxte une zone d'habitat, ce retrait doit être au moins égal à 9 mètres.

ARTICLE UZ8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain.

8.1) Règle générale

Lorsque deux constructions édifiées sur un même terrain ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à 4 mètres.

8.2) Dispositions particulières

Un retrait différent de celui prévu au paragraphe 8.1 peut être admis ou imposé lorsqu'il s'agit de projets d'extension ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, le projet peut être conçu dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

ARTICLE UZ9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE UZ10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1) Dispositions générales

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

Dans le cas d'une extension, une hauteur supérieure peut être admise ou imposée pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées aux paragraphes 10-1 et 10.2. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

10.2) Dispositions particulières

Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques tels que les pylônes et les antennes.

ARTICLE UZ11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1) Dispositions générales

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les matériaux bruts (parpaing, béton ...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Les couleurs pour les enduits et peinture des façades doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature la construction, et d'autre part les constructions avoisinantes.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation.

Les murs-pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

11.2) Façades, devantures et rez - de - chaussée commerciaux

Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture se développe sur plusieurs bâtiments contigus, les limites de ces bâtiments sont nettement marquées sur la hauteur du rez-de-chaussée (partie pleine, joint creux, descente d'eaux pluviales...).

Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

11.3) Clôtures

En secteur d'activités

Les clôtures doivent avoir une hauteur adaptée à l'usage de la construction et à leur environnement. Leur partie pleine ne peut pas excéder 2 mètres de hauteur.

Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol existant sur son emprise.

Clôtures nouvelles édifiées dans la marge de recul

Les clôtures situées dans la marge de recul, en dehors des éléments constitutifs du portail, doivent être d'une hauteur maximale :

- de 1,00 mètre lorsqu'elles sont constituées par un simple mur maçonné ;
- de 1,40 mètre lorsqu'elles sont à claire-voie ou constituées par un mur surmonté d'un système à claire-voie. Toutefois, la partie de la clôture en mur plein ne doit pas excéder une hauteur de 1 mètre.

Les clôtures (maçonnerie, décors, ferronnerie, menuiserie, etc.) doivent être conçues en rapport avec l'architecture de l'édifice et avec les constructions avoisinantes.

Clôtures nouvelles en limites séparatives au-delà de la marge de recul

Les clôtures situées en limites séparatives ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

11.4) Dispositions diverses

Antennes et éléments techniques

Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Les éléments de superstructure technique (cheminées ...) implantés en toiture doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 1 mètre par rapport au plan vertical des façades.

Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation, qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

ARTICLE UZ12 – STATIONNEMENT

12.1) Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Pour les constructions à destination d'habitation :

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 85 m² de SURFACE DE PLANCHER.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 150 m² de SURFACE DE PLANCHER.

Pour les constructions à destination de bureaux :

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SURFACE DE PLANCHER.

Pour les constructions à destination de commerce :

Il est exigé 1,5 place de stationnement par tranche de 50 m² de SURFACE DE PLANCHER comprise entre 301 et 1.000 m² de SURFACE DE PLANCHER.

Il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de SURFACE DE PLANCHER au-delà de 1.000 m² de SURFACE DE PLANCHER.

Pour les constructions à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt :

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de SURFACE DE PLANCHER.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité ;
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

12.2) Normes de stationnement pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension des constructions existantes

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule par différence entre l'application des normes ci-dessus aux surfaces de plancher avec leur affectation avant l'opération, et l'application des mêmes normes aux surfaces de plancher avec leur affectation après réalisation de l'opération projetée.

12.3) Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, le nombre de places de stationnement se calcule au prorata de la SURFACE DE PLANCHER de chaque destination de construction.

12.4) Modalités de réalisation des places de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

12.5) Stationnement des deux roues non motorisées

Pour toute construction nouvelle, quelle que soit sa destination, des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées. Il est exigé une surface minimale de 1 m² par tranche de 50 m² de SURFACE DE PLANCHER comprise entre 300 et 5.000 m² de SURFACE DE PLANCHER, et une surface minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de SURFACE DE PLANCHER au-delà de 5000 m² de SURFACE DE PLANCHER.

ARTICLE UZ13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

En outre, un minimum de 10% des espaces libres doit être traité en espaces verts. Ces derniers seront plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 100 m² d'espaces verts.

En bordure voies départementales (RD6, RD254) : lors de l'élaboration des plans masse des projets de constructions, les espaces libres de construction devront assurer le prolongement des aménagements d'accompagnement de la voie ; notamment l'obligation de réaliser, un espace vert privatif sur une profondeur minimum de 10 m depuis la limite du domaine public.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre aux problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés.

ARTICLE UZ14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Sans objet.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

**1AU
AU**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

ARTICLE 1AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- D'une manière générale, tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, qui seraient incompatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone ;
- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux ou agricoles ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 1AU2 ;
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article 1AU2 ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home) ;
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.

ARTICLE 1AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations diverses, classées ou non qui, par leur destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci ;
- Les constructions lorsqu'elles sont destinées à un usage d'habitation, ainsi que les constructions liées à l'activité urbaine en général, à la condition que ces dernières n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec les habitations situées à proximité ;
- L'aménagement ou l'extension des installations existantes classées ou qui deviendraient classables, sous réserves qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les nuisances ;
- Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure.

En secteur 1AU_p, outre les utilisations et occupations rappelées ci-dessus :

- Les affouillements et exhaussements de sol limités à une épaisseur de 0,5 mètre, y compris le nivellement du terrain

Les utilisations et occupations du sol précédentes sont autorisées sous réserve si besoin est de l'application des dispositions suivantes :

- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **risques liés aux chutes de blocs**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.

ARTICLE 1AU3 – ACCES ET VOIRIE

3.1) *Les caractéristiques des voies nouvelles*

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;

- disposer d'une emprise minimum de 5 mètres.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manoeuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie (sauf si le stationnement des véhicules incendie peut s'effectuer à moins de 100 mètres des immeubles desservis), et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment.

3.2) Conditions d'accès aux voies

a) Règle générale

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

b) Modalités de réalisation des accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

ARTICLE 1AU4 – RESEAUX

4.1) Eau Potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

4.2) Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives, vers le réseau et ce, selon les modalités définies par les autorités compétentes.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en oeuvre devront être adaptés à la nature du terrain et les aménagements réalisés devront être conformes aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux pluviales en vigueur.

4.3) Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

4.4) Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

ARTICLE 1AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1) Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation automobile, ainsi qu'aux emprises publiques (jardin, parc public, place...), et non aux emprises publiques piétonnes ou cyclables, ni aux voies de statut privé donnant accès, au plus, à deux constructions.

6.2) Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

Les nouvelles constructions devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise publique.

6.3) Dispositions applicables au secteur 1AUp

L'implantation des constructions en limite d'emprise publique ou de voie est obligatoire.

Sauf contrainte technique forte (configuration du terrain, tracé des voies...), l'implantation du bâti s'opèrera prioritairement de façon parallèle ou perpendiculaire aux voies et emprises publiques.

6.4) Cas des terrains bordés par plusieurs voies

Si le terrain est bordé par deux voies ou plus, l'implantation de la construction pourra être imposée à l'alignement d'une des voies par l'autorité compétente, en fonction de l'environnement architectural et urbain des constructions voisines.

ARTICLE 1AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement au bâtiment :

- soit **en limite** séparative,
- soit **en retrait** minimal de **3 m** d'une ou des limites séparatives.

Dans le secteur 1AU_p, outre les dispositions énumérées ci-dessus, et sauf contrainte technique forte liée à la configuration du terrain, l'implantation du bâti s'opèrera prioritairement de façon parallèle ou perpendiculaire aux limites séparatives.

Une implantation entre 0 et 3 m peut être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur un terrain contigu, ne respectant pas les règles du présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble.

ARTICLE 1AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la hauteur à l'égout de la plus élevée de deux constructions, et jamais inférieure à 4 mètres.

Cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres, lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales. Il est précisé que les baies de cuisine sont assimilées pour l'application du présent article, à des baies principales.

ARTICLE 1AU9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale de la parcelle, y compris les bâtiments annexes.

En cas d'impératifs techniques ou d'exigences fonctionnelles, l'emprise au sol des ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourra être portée à 70% de la parcelle.

ARTICLE 1AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder R+3, ni 13 mètres au faîtage par rapport au trottoir ou terrain naturel.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée pourra être augmentée progressivement pour tenir compte de la pente naturelle sans dépasser de 2 mètres les hauteurs fixées ci-dessus.

Dans le secteur 1AU_p

La hauteur maximale est fixée à 7,5 mètres au faîtage par rapport au milieu naturel avant aménagement et elle sera mesurée au milieu de la façade.

Le niveau de seuil du rez-de-chaussée des constructions ne pourra se situer à plus de 0,3 mètre au dessus du sol naturel.

ARTICLE 1AU11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1) Dispositions générales

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

11.2) Aspect et volumétrie des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des emprises publiques ou voies doivent concourir au confortement d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions existantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Dans les zones où l'implantation en limite de voie est imposée, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. A ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres.

Pour les constructions implantées en retrait, la conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement.

11.3) Façades et pignons

Pour les façades donnant sur voies dans les zones où l'implantation en limite de voie est imposée :

- Les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassement, en harmonie avec les façades des constructions voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural, urbain ou historique, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet,
- Les saillies créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade,
- Les accès destinés aux véhicules et leur mode de fermeture doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain,
- Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales,
- Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction s'intègre à son environnement.
- Les prolongements éventuels de conduits de fumée doivent être soigneusement traités.

11.4) Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre -bourg.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc. doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

11.5) Façades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux (constructions existantes et nouvelles)

Les façades commerciales doivent respecter les obligations suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée,
- les devantures commerciales doivent être conçues dans leurs dimensions, matériaux et traitements en fonction de l'architecture de l'édifice, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

11.6) Emprises et volumétrie des clôtures (constructions existantes et nouvelles)

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol existant sur son emprise.

Clôtures nouvelles édifiées dans la marge de recul :

Les clôtures situées dans la marge de recul doivent être, en dehors des éléments constitutifs du portail, d'une hauteur maximale :

- de 1,00 mètre lorsqu'elles sont constituées par un simple mur maçonné,
- de 1,40 mètre lorsqu'elles sont à claire-voie ou constituées par un mur surmonté d'un système à claire-voie. Toutefois, la partie de la clôture en mur plein ne doit pas excéder une hauteur de 1 mètre.

Les clôtures (maçonnerie, décors, ferronnerie, menuiserie, etc.) doivent être conçues en rapport avec l'architecture de l'édifice et avec les constructions avoisinantes.

Clôtures nouvelles situées en limites séparatives au-delà de la marge de recul :

Les clôtures seront implantées au minimum à 50 cm des limites séparatives et ne pourront avoir une hauteur supérieure à 2,5 mètres.

11.7) Dispositions diverses

Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

ARTICLE 1AU12 – STATIONNEMENT

12.1) Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

a) Pour les constructions à destination d'habitation

Pour les logements individuels, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 85m² de SURFACE DE PLANCHER.

Pour les logements collectifs, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SURFACE DE PLANCHER. Une place supplémentaire sera demandée en parking commun par tranche de 250 m² de SURFACE DE PLANCHER.

Pour les logements locatifs aidés par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

b) Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de SURFACE DE PLANCHER.

c) Pour les constructions à destination de bureaux

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SURFACE DE PLANCHER.

d) Pour les constructions à destination de commerce

Il est exigé 1,5 place de stationnement par tranche de 50 m² de SURFACE DE PLANCHER comprise entre 301 et 1.000 m² de SURFACE DE PLANCHER.

Il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de SURFACE DE PLANCHER au-delà de 1.000 m² de SURFACE DE PLANCHER.

e) Pour les constructions à destination d'artisanat et d'industrie

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de SURFACE DE PLANCHER.

f) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité ;
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

12.2) Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, le nombre de places de stationnement se calcule au prorata de la SURFACE DE PLANCHER de chaque destination de construction.

12.3) Modalités de réalisation des places de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

12.4) Stationnement des deux roues non motorisées

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées. Il est exigé une surface minimale de 1 m² par tranche de 50 m² de SURFACE DE PLANCHER comprise entre 300 et 5.000 m² de SURFACE DE PLANCHER, et une surface minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de SURFACE DE PLANCHER au-delà de 5 000 m² de SURFACE DE PLANCHER.

ARTICLE 1AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1) Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres

Dans tous les cas, des espaces libres paysagers, à dominante végétale, doivent être aménagés et représenter au minimum 20% de la superficie du terrain.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.

13.2) Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids-lourds) comportant au minimum 6 places attenantes doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comporter 1 arbre pour 6 emplacements de stationnement en aérien.

Les espaces libres seront plantés à raison d'1 arbre par tranche, même incomplète, de 200 m² de terrain.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, ...).

Tout projet d'aménagement d'une superficie supérieure à 1 hectare doit comporter 10% d'espaces plantés communs constituant des ensembles d'au moins 1 000 m² d'un seul tenant.

ARTICLE 1AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

ARTICLE AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception des cas prévus à l'article 2AU2.

ARTICLE AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

Les utilisations et occupations du sol précédentes sont autorisées sous réserve si besoin est de l'application des dispositions suivantes :

Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **risques liés aux chutes de blocs**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.

ARTICLES AU3 A AU5

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les installations et aménagements admis peuvent s'implanter, soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- Sur les limites séparatives ;
- En retrait des limites séparatives, à distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (retrait = H/2), comptée à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'impératif technique, pour les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU8 A AU14

Il n'est pas fixé de règles particulières.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, ouvrages, travaux ou utilisations du sol autres que ceux liés à l'exploitation agricole, horticole et maraîchère, ou considérés comme leur prolongement ou autres que ceux visés à l'article A2.

Dans le secteur Ap, toute nouvelle construction.

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 – Constructions nouvelles

1.1- Les constructions à usage d'habitation, indispensables à l'exploitation agricole, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion architecturale et paysagère, et sous réserve que l'ensemble des conditions suivantes soit réuni :

- se situer à **plus de 100 m** des bâtiments agricoles d'une autre exploitation,
- se situer à **moins de 100 m** d'un des bâtiments de l'exploitation concernée,
- être destiné au logement des personnes dont la **présence permanente** est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée, dans une limite totale du logement de **150 m² d'emprise au sol**.

2 - Constructions existantes

2.1- Les travaux d'aménagement, de remise en état, d'extension et de changement de destination des constructions existantes, sous réserve qu'elles se situent à **plus de 100 m** des bâtiments agricoles d'une autre exploitation et à **moins de 100 m** d'un des bâtiments de l'exploitation concernée, lorsqu'il s'agit de créer :

- soit une habitation destinée au logement des personnes dont la **présence permanente** est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée, avec comme limite pour le logement **150 m² d'emprise au sol**.
- soit une construction ou installation nécessaire aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnement.

2.2- Les travaux d'aménagement et de remise en état et le changement de destination des bâtiments existants faisant l'objet d'une protection au titre de l'article **L. 123.1-5 7 du code de l'urbanisme** repérés sur le règlement graphique, et dès lors qu'il s'agit d'une habitation destinée au logement des personnes dont la **présence permanente** est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée.

L'extension de ces bâtiments ne pourra excéder la limite d'une **emprise au sol supérieure à 50 m²**.

2.3- Les travaux d'aménagement et de remise en état des constructions existantes, sans extension à l'exception de celles nécessaires aux travaux d'amélioration du confort sanitaire et de l'habitabilité dans la limite de **20 m² de SURFACE DE PLANCHER** (pouvant générer de la SURFACE DE PLANCHER partiellement ou totalement) à la date d'approbation du PLU, ni changement de destination.

3- Autres modes d'occupation du sol

3.1- Les installations classées liées :

aux activités agricoles,
aux équipements techniques liés aux différents réseaux (déchets, assainissement,...) et leurs
bâtiments d'exploitation.

3.2- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones inondables, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Règles communes à l'ensemble des zones » du présent règlement.

3.3- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux risques de remontées de la nappe phréatique, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Règles communes à l'ensemble des zones » du présent règlement;

3.4- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives à la présence de cavités souterraines, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Règles communes à l'ensemble des zones » du présent règlement ;

ARTICLE A3 – ACCES ET VOIRIE

3.1) Les caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manoeuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment.

3.2) Conditions d'accès aux voies

a) Règle générale

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet.

b) Modalités de réalisation des accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

ARTICLE A4 : RESEAUX

4.1) Eau Potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

4.2) Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées.

b) Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en oeuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

4.3) Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

4.4) Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

ARTICLE A5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique ou de voie.

Des reculs différents peuvent être autorisés :

en cas d'extension de bâtiments existants, à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et sous réserve de respecter le même retrait que le bâtiment existant ;

en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Cours d'eau

Les constructions, parties de construction, extensions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **20 m** par rapport à la rive des cours d'eau. Pour les constructions à usage agricole (bâtiment d'élevage...), cette distance est portée à **35 m** par rapport à la rive des cours d'eau.

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles de recul, en cas d'impératif technique.

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation par rapport au terrain naturel est limitée à 9 mètres au faitage.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à usage agricole et les équipements d'intérêt général.

Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions pourra être augmentée progressivement compte tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres celle fixée à l'alinéa 1.

Les façades exhaussées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

ARTICLE A12 – STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE A13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Ensembles végétaux d'intérêt paysager

Les ensembles d'intérêt paysager, identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

Une modification partielle d'un ensemble peut être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Néant.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

N
NP

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception des cas prévus à l'article 2.

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 – Constructions nouvelles

1.1- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.

1.2- La construction de piscine dès lors que toute disposition est prévue pour son insertion architecturale et paysagère.

1.3.- Dans le secteur Nt, les constructions de toute nature (et dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère) et à la condition qu'elles soient liées aux activités de loisirs, de tourisme et/ou de santé.

2 – Constructions existantes

2.1- Sous réserve de leur insertion paysagère et à condition que cela ne constitue pas une gêne pour une exploitation agricole¹, les extensions nécessaires aux activités non agricoles existantes **à la date d'approbation du PLU**, dans les limites d'une emprise au sol totale correspondant au maximum à 50% du bâtiment existant.

2.2- Les travaux d'aménagement et de remise en état, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 7 du code de l'urbanisme et repérés sur le règlement graphique.

L'extension de ces bâtiments ne pourra excéder la limite d'une emprise au sol de **50 m² à la date d'approbation du PLU**, tandis que le projet ne devra pas compromettre l'activité d'une exploitation agricole.

2.3- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre sans tenir compte des dispositions des articles 3 à 13 de la présente zone.

3– Autres modes d'occupation du sol

3.1- Les installations classées dès lors qu'elles sont liées aux activités agricoles ou à une occupation autorisée dans la zone.

¹ Lorsque la construction existante est située à moins de 100 m d'un des bâtiments d'exploitation en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans, une extension d'habitation ou d'activité non agricole ne doit pas avoir pour conséquence de réduire la distance séparant la construction existante d'un bâtiment agricole en activité.

3.2- Le camping à la ferme et les aires naturelles de camping sous réserve qu'ils soient considérés comme le prolongement de l'activité de l'exploitation agricole.

3.3- Les ouvrages nécessaires à la découverte des sites et à l'accessibilité aux équipements de sport ou de loisirs (aires de stationnement, abris bus, sanitaires, ...) dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

3.4- Les ouvrages de protection ou de gestion des inondations, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

3.5- Les affouillements et exhaussements du sol, liés aux travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone hormis prescriptions contraires relatives aux zones inondables et aux zones humides et à la condition qu'ils préservent les éléments caractéristiques de la faune et de la flore naturelles et que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

3.6- L'aménagement d'aires de sport et de loisirs de plein air, sans construction.

3.7- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Règles communes à l'ensemble des zones » du présent règlement.

3.8- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones inondables, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Règles communes à l'ensemble des zones » du présent règlement.

3.9- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux remontées de la nappe phréatique, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Règles communes à l'ensemble des zones » du présent règlement.

ARTICLE N3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries créés devront satisfaire aux conditions énoncées à l'article 2 du titre 1 du présent règlement relatif à la sécurité routière (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme) et notamment garantir l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N4 – RESEAUX

4.1) Eau Potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

4.2) Assainissement

a) Eaux usées

Lorsque ce réseau existe, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées, si le réseau existe.

b) Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, les

constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en oeuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

4.3) Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

ARTICLE N5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Tout bâtiment nouveau à l'exclusion des annexes d'habitation doit être implanté à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies publiques.

Des implantations différentes de celles définies ci-après peuvent admises pour les constructions nécessaires aux services publics et aux installations d'intérêt général.

Cours d'eau

Les constructions, parties de construction, extensions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **20 m** par rapport à la rive des cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau ou au fonctionnement du service fluvial (maisons éclésières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.).

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit s'implanter :

- soit en limite séparative ;
- soit à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
- à l'extension limitée des constructions existantes, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative,

- aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation par rapport au terrain naturel est limitée à 9 mètres au faîtage.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à usage agricole et les équipements d'intérêt général.

Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions pourra être augmentée progressivement compte tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres celle fixée à l'alinéa 1.

Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.

ARTICLE N12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP

ARTICLE NP1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, ouvrages ou travaux de toute nature à l'exception de celles visées à l'article NP2.

ARTICLE NP2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 – L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination, sans dépasser les emprises et volumes initiaux, et sous réserve de la préservation du caractère architectural original.

2 – Les ouvrages nécessaires à la découverte des sites et à l'accessibilité aux équipements de sport et loisirs (aires de stationnement, abris bus, sanitaires, ...) dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

3 – Les constructions ou changements de destination en vue d'affecter les constructions à l'entretien ou à l'animation de la zone, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

4 – Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.

5 – Les travaux destinés aux cheminements piétons et cyclistes et les ouvrages nécessaires à l'étude, la découverte, la protection de la zone considérée, sous réserve de ne pas porter atteinte à la richesse et la qualité des sites.

6 – Les travaux qui visent à améliorer la capacité d'accueil des richesses écologiques (re-profilage des berges, création de prairies humides, plans d'eau...) dans le respect du fonctionnement et de l'aspect du site.

7 – Les ouvrages de protection ou de gestion des inondations, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

8 – Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides, les travaux admis dans la zone, sous réserve des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement.

9 – Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones inondables, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement.

10 – Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux remontées de la nappe phréatique, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Règles communes à l'ensemble des zones » du présent règlement.

ARTICLE NP3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries créés devront satisfaire aux conditions énoncées à l'article 2 du titre 1 du présent règlement relatif à la sécurité routière (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme) et notamment garantir l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

ARTICLE NP4 – RESEAUX

4.1) *Eau Potable*

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

4.2) *Assainissement*

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées, s'il existe.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en oeuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

4.3) *Réseaux divers*

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

4.4) *Collecte des déchets*

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

ARTICLE NP5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE NP6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Tout bâtiment nouveau à l'exclusion des annexes d'habitation doit être implanté à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies publiques.

Des implantations différentes de celles définies ci-après peuvent admises pour les constructions nécessaires aux services publics et aux installations d'intérêt général.

Cours d'eau

Les constructions, parties de construction, extensions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **20 m** par rapport à la rive des cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau ou au fonctionnement du service fluvial (maisons éclusières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.).

ARTICLE NP7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit s'implanter :

- soit en limite séparative ;
- soit à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE NP8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE NP9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE NP10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE NP11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.

Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

ARTICLE NP12 – STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE NP13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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