

Région Centre-Val-de-Loire
Département du Loiret

Commune de Saint-Lyé-la-Forêt

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°4 : Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération
Le Maire,

PLU approuvé le
Droit de Préemption Urbain établi sur l'ensemble des
zones urbaines U et à urbaniser AU par délibération
du



Cabinet de conseils juridiques et formations en urbanisme M.T. Projets
9 Rue du Château Mouzin
51 420 Cernay-les-Reims

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	3
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	3
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS A L'OCCUPATION DES SOLS ...	3
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	3
ARTICLE 4 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN	4
ARTICLE 5 : ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	4
ARTICLE 6 : PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE.....	4
LA ZONE « UA »	5
LA ZONE « UB »	15
LA ZONE « UE ».....	24
LA ZONE « UJ »	31
LA ZONE « UZH »	35
LA ZONE « 1AU »	44
LA ZONE « 2AUE »	53
LA ZONE « A »	54
LA ZONE « N »	62

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

APPLICATION TERRITORIALE DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire communal

DOMAINE D'APPLICATION DU REGLEMENT

Les dispositions sont applicables à l'ensemble des travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur tout ou partie d'un ou plusieurs terrains situés sur le territoire communal.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS A L'OCCUPATION DES SOLS

LE CODE DE L'URBANISME ET LE CODE RURAL

Conformément au Code de l'Urbanisme, le présent règlement se substitue au Règlement National d'Urbanisme prévu dans la partie réglementaire dudit code. Certains articles du Code de l'urbanisme restent applicables, notamment en ce qui concerne la sécurité et la salubrité publique.

L'article L 111-3 du Code rural relatif à la réciprocité des règles d'éloignement par rapport aux bâtiments agricoles s'applique.

LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol telles qu'elles sont annexées au présent PLU restent applicables dans les conditions définies par le Code de l'Urbanisme.

AUTRES REGLEMENTATIONS

Les règles du PLU doivent se soumettre au respect de l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires applicables (sanitaires, paysages, eau, protection des espaces, lotissements).

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

ZONES URBAINES (« U »)

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les **constructions** à implanter.

Cette zone est divisée en secteurs comme suit :

- ✓ UA : Zone urbaine caractérisée par un habitat ancien.
- ✓ UAp : Zone urbaine concernant le château à vocation patrimoniale
- ✓ UB : Zone urbaine caractérisée par un urbanisme pavillonnaire
- ✓ UE : Zone urbaine à vocation d'équipements
- ✓ UJ : Zone urbaine à vocation de jardins et loisirs plein-air
- ✓ UZh : Zone urbaine à vocation d'habitat mais située dans un périmètre à dominante humide ou étant soumise à un aléa inondations.

ZONES A URBANISER (« AU »)

Elles correspondent à des secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Une zone 2AUE a été délimitée pour la construction ou l'aménagement futurs d'équipements publics ou d'intérêt général.

ZONES AGRICOLE (« A ») :

Elles correspondent à des secteurs aux potentiels agronomiques et de loisirs en lien avec l'activité agricole (poney-club)

Des secteurs Ap ont été créés afin d'identifier les secteurs que la commune souhaitait préserver des constructions agricoles, notamment à proximité des zones d'habitat existant ou futur ainsi qu'un secteur correspondant à un périmètre identifié de remontées de nappe.

Des secteurs Ar correspondant aux risques naturels ont été identifiés.

ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (« N »)

Elles correspondent à des secteurs de la commune à protéger en raison :

- ✓ soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt
- ✓ soit de l'existence d'une exploitation forestière
- ✓ soit de leur caractère d'espaces naturels

Une zone NE a été délimitée pour les installations nécessaires à la station d'épuration.

Un secteur Npc a été délimité afin d'identifier le périmètre du captage.

Des secteurs à dominante humide NZh ont été délimités.

ARTICLE 4 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le code de l'urbanisme autorise la collectivité à instituer, par délibération, un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan et dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L 1321-2 du code de la santé publique.

ARTICLE 5 : ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le PLU comporte des orientations d'aménagement et de programmation avec lesquelles les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol doivent être compatibles. Ces orientations, qui se superposent au règlement, concernent :

- ✓ L'aménagement des zones prévu par le document « Orientation d'aménagement et de programmation »

ARTICLE 6 : PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE

PATRIMOINE NATUREL

ESPACE BOISE CLASSE

Le classement des terrains en Espace Boisé Classé figurant comme tel aux documents graphiques du PLU interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN

L'édification des clôtures est soumise à déclaration de travaux (sauf les clôtures agricoles).

PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

« Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie ».

LA ZONE « UA »

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'habitat ancien. La mixité fonctionnelle est présente.

Un sous-secteur UAp concerne le périmètre du Château où la commune a choisi de préserver le cadre patrimonial existant.

ARTICLE UA1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1. Conformément au Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires (type annexes) n'ayant pas de destination de construction en propre sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

1.2. Les interdictions ci-dessous ne s'appliquent pas aux aménagements ou transformations des constructions principales existantes, ainsi que de leurs locaux accessoires existants.

Destinations, sous-destinations et affectations des sols interdites		
Destination des constructions au sens du code de l'urbanisme	Sous-destination des constructions au sens du code de l'urbanisme	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Oui
	Exploitation forestière	Oui
Habitation	Habitation	
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat, commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Services avec accueil de clientèle	
	Hôtel et tourisme	
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Administrations publiques	
	Local technique public	
	Enseignement, santé, social	
	Art et spectacle	
	Sport	
	Autre Établissement Recevant du Public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt / Bureau	
	Congrès/exposition	Oui
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	
	Dépôts à l'air libre	
	Remblai des mares / étangs	Oui

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UAP

1.3. Toute nouvelle construction est interdite.

ARTICLE UA2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

CHANGEMENT DE DESTINATION ET DE SOUS-DESTINATION

2.1. Les changements de destination et de sous-destination des constructions sont autorisés à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou utilisation interdites à l'article 1.

CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS AUTORISES AU REGARD DES RISQUES POTENTIELS

2.2. La totalité des usages et affectations des sols autorisés doit être située à au moins 6m des cours d'eau.

2.3. Les usages et affectations des sols sont autorisés à condition de vérifier leur situation vis-à-vis des secteurs soumis à un aléa argileux moyen à fort. Des prescriptions spécifiques pourront être imposées afin de prendre en compte cet aléa.

2.4. Les constructions et aménagements sont autorisés à condition d'établir des prescriptions accoustiques le long de la RD97 (bande de 100m hors agglomération et 30m en agglomération) selon l'arrêté préfectoral en vigueur à la date du dépôt de l'autorisation d'occupation du sol.

HABITATION

2.5. Le logement types résidences loisir de plein-air (caravane, mobile-home,...) est autorisé à condition de ne pas constituer l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

2.6. Le logement en chambre d'hôtes est autorisé à condition d'accueillir une capacité maximale de 5 chambres et 15 personnes.

2.7. Le logement meublé de tourisme est autorisé à condition d'accueillir une capacité maximale de 7 chambres et 20 personnes.

2.8. L'hébergement est autorisé à condition de ne pas proposer plus de 10 places.

COMMERCE ET D'ACTIVITE DE SERVICE

2.9. Les surfaces de ventes artisanales et commerciales sont autorisées à condition de ne pas dépasser 250 mètres carrés de surface de plancher.

2.10. L'artisanat et le commerce de détail sont autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause le caractère à dominante résidentielle de la zone conformément au code de l'urbanisme. Les nuisances, les déplacements engendrés, les rejets devront être présentés pour justifier de la compatibilité avec le caractère dominant de la zone.

2.11. Le commerce de gros est autorisé à condition de ne pas dépasser 250 mètres carrés de surface de plancher.

2.12. L'hébergement hôtelier et touristique est autorisé à condition de ne pas constituer de campings et/ou de villages résidentiels de loisirs

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

2.13 Les activités industrielles sont autorisées à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère à dominante résidentielle de la zone conformément au code de l'urbanisme. Les nuisances, les déplacements engendrés, les rejets devront être présentés pour justifier de la compatibilité avec le caractère dominant de la zone.

2.14. Les entrepôts et les bureaux sont autorisés à condition d'avoir une surface de plancher inférieure à 75 mètres carrés.

AFFECTATION DU SOL

2.15. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.

2.16. Le sol ne peut être affecté à l'entreposage à l'air libre pour le stockage de biens ou la logistique.

2.17. Les constructions et aménagements sont autorisés à condition de vérifier leur situation vis-à-vis des secteurs soumis à un aléa argileux moyen à fort. Des prescriptions spécifiques pourront être imposées afin de réduire l'impact de cet aléa.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UAP

2.18. Les constructions et aménagements sont autorisés à condition de vérifier leur situation vis-à-vis des secteurs soumis à un aléa argileux moyen à fort. Des prescriptions spécifiques pourront être imposées afin de réduire l'impact de cet aléa.

2.19. Les extensions des constructions existantes sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et qu'elles présentent un aspect similaire à la construction existante à laquelle elles sont rattachées.

2.20. Les locaux accessoires sont autorisés à condition de ne pas avoir une surface supérieure à 20m² (dans la limite de deux par unité foncière).

ARTICLE UA3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE UA4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de l'article 4 sont applicables à la zone UA et au sous-secteur UAp.

4.0 - REGLES GENERALES

4.0.1. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

4.0.2. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.1 - EMPRISE AU SOL

4.1.1. L'emprise au sol des constructions (hors piscine et garage accolé) ne doit pas dépasser 40% de la surface du terrain.

4.1.2. L'emprise au sol maximale des constructions est portée à 50% en cas d'implantation d'une construction d'activité sur le même terrain d'assiette que la construction à usage d'habitation.

4.2 - HAUTEUR

4.2.0. Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux éoliennes

CALCUL DE LA HAUTEUR

4.2.1. La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle. En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

4.2.2. Une surélévation des constructions de 0.60m par rapport au terrain naturel est imposée.

4.2.3. Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

4.2.4. La hauteur maximale des constructions est limitée à 6m à l'égout de toit et 10m au faîtage.

HAUTEUR DES LOCAUX ACCESSOIRES

4.2.5. La hauteur maximale des abris de jardin est limitée à 3m au faîtage.

4.2.6. La hauteur maximale des autres locaux accessoires est limitée à 6m au faîtage.

HAUTEUR DES AUTRES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS

4.2.7. La hauteur maximale des mâts, pylônes et antennes ne doit pas être supérieure de plus de 2 mètres à la hauteur de la construction existante.

4.3 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES

4.3.0. Les constructions à usage d'habitation devront être implantées dans une bande de 30m à compter de la limite d'emprise des voies. Dans tous les cas, les constructions à usage d'habitation sont interdites en deuxième rideau.

4.3.1. Les façades principales des constructions et installations privées ou publiques doivent être implantées soit :

- à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique
- en retrait d'au moins 5 mètres et au plus 7m par rapport à la limite d'emprise des voies

4.3.2. En cas de rénovation ou de reconstruction d'une construction existante ne respectant pas le présent règlement, l'implantation sera, soit :

- à l'emplacement initial
- à l'alignement des voies publiques ou privées
- en retrait d'au moins 5m et au plus 7m par rapport à l'alignement
- les dispositifs permettant l'économie d'énergie (isolation, etc) ne rentrent pas dans le calcul de la marge de recul

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.

IMPLANTATION DES EXTENSIONS ET DES LOCAUX ACCESSOIRES

4.3.3. La façade sur rue des locaux accessoires doit être implantée soit :

- dans le prolongement de la construction principale
- à au moins 5m de l'alignement des voies
- à l'alignement des voies

IMPLANTATION DES SAILLIES ET AUX INTERSECTIONS DES VOIES

4.3.4. Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, balcons...).

4.3.5. Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

4.4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.4.1. L'implantation des constructions, des installations privées et des locaux accessoires est autorisée sur une limite séparative au maximum.

4.4.2. En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur au faîtage de la construction (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel divisée par deux, H/2), avec un minimum de 3m.

IMPLANTATION DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS

4.4.3. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les articles 44.1 et 44.2, sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale, sauf à s'implanter sur une limite séparative.

IMPLANTATION DES PISCINES

4.4.4. Les piscines doivent être implantées à au moins 3m des limites séparatives (margelle comprise)

4.5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

4.5.1. La distance séparant des constructions supérieures à 40m² non contiguës ne peut être inférieure à 8 mètres.

4.5.2. Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance entre constructions, sauf à ce que les bâtiments deviennent contigus.

4.5.3. Les saillies (balcons...) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions.

4.6 - CONTINUITÉ VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

4.6.1. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature).

ARTICLE UA5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

0. Les dispositions de l'article 5 sont applicables à la zone UA et au sous-secteur UAp.

5.1 - RÈGLES VOLUMÉTRIQUES ALTERNATIVES DES BÂTIMENTS CONTIGUS

5.1.1. Il n'est pas fixé de règle.

5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

5.2.1. Les travaux d'aménagements et/ou d'extensions sur des constructions d'architecture traditionnelle doivent respecter les éléments caractéristiques de ladite architecture. Pour les rénovations, l'aspect d'origine sera recherché.

5.2.2. Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.

FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

5.2.3. L'ensemble des façades constituées de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doit recevoir un parement ou être enduit selon le nuancier communal

5.2.4. La pierre de taille et la brique destinées à être apparentes doivent le rester.

Les frises sous gouttières et les colombages devront être maintenus visibles et non enduits.

5.2.5. Les bardages sont autorisés, à condition de respecter les teintes du nuancier communal.

5.2.6. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites (type bac acier, tôles ondulées...).

5.2.7. Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes en façade et en couverture afin d'éviter l'effet de masse.

MENUISERIES DES CONSTRUCTIONS

5.2.8. Les menuiseries en bois devront être peintes, lasurées ou vernies.

ORDONNANCEMENT DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

5.2.9. La suppression des encadrements de fenêtres et de portes (type linteau) est interdite.

La pose en façade de panneaux masquant les ouvertures existantes et remettant en cause l'ordonnement de la façade est interdite.

5.2.10. En cas de nouveaux percements d'ouvertures, les encadrements seront identiques aux encadrements des ouvertures existantes et respecteront l'ordonnement général de la façade (alignement et gabarit des ouvertures).

TOITURES DES CONSTRUCTIONS

5.2.11. Les toitures des constructions sur front de rue auront une pente comprise entre 30° et 45° et seront à deux pans minimum. Les toitures terrasses sont autorisées en façade arrière des constructions non visibles depuis la rue.

5.2.12. Les toitures des constructions neuves doivent être recouvertes de tuiles ou d'ardoises ou de matériaux d'aspect équivalent.

5.2.13. Les tuiles d'aspect canal sont interdites.

5.2.14. Les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

5.2.15. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

5.2.16. Les locaux accessoires inférieurs à 20m², les piscines couvertes, les panneaux photovoltaïques, les parties vitrées des toitures, les vérandas et les marquises ne sont pas concernées par les règles 5.2.11 et 5.2.12.

CLOTURES

5.2.17. En front de rue :

- La hauteur des clôtures est limitée à 1m50 mesurée à partir du sol existant sur son emprise.
- Les murs de soutènement pourront être surélevés par des systèmes clairvoyants (grille, grillage...)
- Les plaques de béton et les muret-bas supérieurs à 0,4m sont interdits

5.2.19. En limites séparatives, la hauteur de la clôture est limitée à 2m.

5.2.20. Les matériaux de clôtures destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, plaque béton brut...) doivent recevoir un parement ou être enduits selon le nuancier communal.

5.2.21. Les clôtures doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives, sont autorisées.

5.2.22 Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, la hauteur de la clôture pourra être diminuée pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

5.3 - PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

5.3.1. Tous travaux sur les éléments architecturaux tels que les chaînettes sous gouttière en brique, en pierre ou plâtre et entourage d'ouverture en pierre ou en brique devront faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme spécifique au titre de la protection, de la conservation, de la restauration, de la mise en valeur ou de la requalification.

5.4 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.4.1. Toutes les constructions et installations ainsi que tous les aménagements autorisés devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

5.5 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION / SUBMERSION

5.5.1. Il n'a pas été fixé de règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs.

ARTICLE UA6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

0. Les dispositions de l'article 6 sont applicables à la zone UA et au sous-secteur UAp.

6.1 - PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

6.1.1. 30% d'un seul tenant au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts perméables ou éco-aménagés.

6.1.2. Les surfaces affectées au stationnement sont comptabilisées dans le pourcentage ci-dessus à condition d'être éco-aménagées et perméables.

6.2 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

6.2.1. Les plantations utilisées ne seront pas mono-spécifiques.

6.2.2. Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur insertion dans le tissu urbain.

6.2.3. Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout compostage à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

6.2.4. Les aires de stationnement de plus de quatre places doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur insertion dans le tissu urbain.

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

6.3 - MAINTIEN ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

6.3.1. Il n'est pas fixé de règles.

6.4 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

6.4.1. Les ripisylves de cours d'eau, les haies de bocage ainsi que tout élément naturel présent sur le site avant construction devront être préservés. En cas d'impossibilité, ils seront recréés à proximité immédiate.

6.5 - INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

6.5.1. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

6.5.2. Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné et à la charge du constructeur.

6.5.3. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

6.5.4. Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

6.6 - CONTINUITES ECOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLOTURES

6.6.1. Les plantations utilisées pour les clôtures ne seront pas mono-spécifiques.

ARTICLE UA7 – STATIONNEMENT

0. Les dispositions de l'article 7 sont applicables à la zone UA et au sous-secteur UAp.

7.1 - STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES

7.1.1. Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon les principes minima ci-dessous :

Destination de la construction	Zone UA/UAp	
	Stationnements motorisés	Stationnements cycles
Maison d'habitation – logement individuel	3 places de stationnement dont 1 hors accès garage et hors clôture	
Logement collectif	- 2 places par logement minimum - Places visiteurs: 1 place par immeuble collectif	0,75m ² par logement jusqu'à 2 pièces principales 1,5m ² par logement > à 2 pièces principales (mini 3m ²)
Foyer de personnes âgées	1 place pour 5 personnes accueillies	1 place pour 10 employés
Artisanat	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher	
Industrie, entrepôt	En nombre suffisant en rapport avec l'activité	
Commerces	3 places par 50m ² de surface de vente (< 100m ²)	
	1 place par tranche de 25m ² de surface de vente (> 100m ²)	
Hôtel-restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant 1 place par chambre	
Bureaux, services, professions libérales	1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher	1,5m ² pour 100m ² de surface de plancher
Etablissements scolaires		1 place pour 10 élèves

7.1.2. Toute tranche de calcul débutée doit être arrondie à la tranche supérieure (Exemple : pour un nombre calculé de 7.3 places de stationnement, il sera retenu 8 places de stationnement). Le calcul applicable à tout établissement ou construction non précisés dans le tableau ci-dessus est celui auquel ils sont le plus directement assimilables.

7.1.3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré par le demandeur. Il n'est pas imposé de place de stationnement supplémentaire pour les transformations des immeubles existants s'il n'y a pas de changement de destination et d'augmentation du nombre de logements.

7.1.4. Le nombre de places de stationnement pour les vélos est égal à la moitié du nombre de stationnement demandé pour les véhicules motorisés.

7.2 - MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

7.2.1. En cas de plusieurs destinations ou sous-destinations, le plus grand nombre de stationnement demandé au regard de l'article 71.1 fera office de minimum exigé lors de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UA8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

0. Les dispositions de l'article 8 sont applicables à la zone UA et au sous-secteur UAp.

8.0 - DISPOSITIONS GENERALES

8.0.1. Les règles prévues ci-dessous ne s'appliquent pas

- aux aménagements et extensions des constructions existantes, aux locaux accessoires
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

8.1 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1.1. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie en bon état de viabilité adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies et permettant d'assurer la sécurité des usagers.

8.1.2. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, à l'une de ces voies, présentant une gêne ou un danger pour la circulation peut être interdit.

8.1.3. Le portail de clôture sera en retrait minimal de 4m par rapport à la limite d'emprise publique sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce dernier cas il sera obligatoirement coulissant, motorisé ou non.

8.1.4. En cas de création de voie nouvelle privée ou publique, l'emprise totale minimum de celle-ci (voirie, trottoirs et stationnements le cas échéant) doit être de 8 mètres en double sens (dont 5m en bande de roulement) et 4 mètres en sens unique (dont 2m50 de bande de roulement).

8.1.5. Les voies privées devront permettre le passage des services d'incendie et de secours et avoir une largeur minimale de 4m.

8.1.6. Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

8.2 - ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

8.2.1. L'accès conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres de largeur.

8.2.2. L'inconstructibilité due à l'enclavement ne peut être levée que par la production d'une servitude de passage en tout point au moins égale à 4 mètres de largeur instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

8.2.3. Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...)

ARTICLE UA9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

0. Les dispositions de l'article 9 sont applicables à la zone UA et au sous-secteur UAp.

9.0 - DISPOSITIONS GENERALES

9.0.1. Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux, notamment lors d'opération d'aménagement.

9.0.2. En cas d'aménagement partiel, la conception des réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

9.0.3. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

9.1 - RESEAUX PUBLICS D'EAU

9.1.1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution.

9.1.2. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

9.2 - RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

9.2.1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en électricité par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'électricité, le pétitionnaire devra justifier de sa capacité à fournir l'énergie requise par la construction par des techniques renouvelables ou par extension de réseau à sa charge.

9.2.2. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

9.3 - RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

9.3.1. L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément au zonage d'assainissement et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

9.3.2. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés et conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.

9.3.3. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

9.3.4. Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

9.4 - IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

9.4.1. Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales existant est exigé uniquement pour le trop-plein afin de lutter contre le ruissellement des eaux.

9.4.2. Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné.

La mise en place de système de récupération des eaux pluviales, pour l'arrosage du jardin par exemple, est autorisée sous forme de réservoir enterré ou masqué.

9.4.3. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

9.5 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

9.5.1. Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée (fourreau supplémentaire pour la fibre optique notamment).

LA ZONE « UB »

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'habitat individuel. La mixité fonctionnelle est présente.

ARTICLE UB1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1. Conformément au Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires (type annexes) n'ayant pas de destination de construction en propre sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

1.2. Les interdictions ci-dessous ne s'appliquent pas aux aménagements ou transformations des constructions principales existantes, ainsi que de leurs locaux accessoires existants.

Destinations, sous-destinations et affectations des sols interdites		
Destination des constructions au sens du code de l'urbanisme	Sous-destination des constructions au sens du code de l'urbanisme	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Oui
	Exploitation forestière	Oui
Habitation	Habitation	
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat, commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Services avec accueil de clientèle	
	Hôtel et tourisme	
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Administrations publiques	
	Local technique public	
	Enseignement, santé, social	
	Art et spectacle	
	Sport	
	Autre Établissement Recevant du Public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt / Bureau	
	Congrès/exposition	Oui
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	
	Dépôts à l'air libre	
	Remblai des mares / étangs	Oui

ARTICLE UB2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

CHANGEMENT DE DESTINATION ET DE SOUS-DESTINATION

2.1. Les changements de destination et de sous-destination des constructions sont autorisés à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou utilisation interdites à l'article 1.

CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS AUTORISES AU REGARD DES RISQUES POTENTIELS

2.2. La totalité des usages et affectations des sols autorisés doit être située à au moins 6m des cours d'eau.

2.3. Les usages et affectations des sols sont autorisés à condition de vérifier leur situation vis-à-vis des secteurs soumis à un aléa argileux moyen à fort. Des prescriptions spécifiques pourront être imposées afin de prendre en compte cet aléa.

2.4. Les constructions et aménagements sont autorisés à condition d'établir des prescriptions accoustiques le long de la RD97 (bande de 100m hors agglomération et 30m en agglomération) selon l'arrêté préfectoral en vigueur à la date du dépôt de l'autorisation d'occupation du sol.

HABITATION

2.5. Le logement types résidences loisir de plein air (caravane, mobile-home,...) est autorisé à condition de ne pas constituer l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

2.6. Le logement en chambre d'hôtes est autorisé à condition d'accueillir une capacité maximale de 5 chambres et 15 personnes.

2.7. Le logement meublé de tourisme est autorisé à condition d'accueillir une capacité maximale de 7 chambres et 20 personnes.

2.8. L'hébergement est autorisé à condition de ne pas proposer plus de 10 places.

COMMERCE ET D'ACTIVITE DE SERVICE

2.9. Les surfaces de ventes artisanales et commerciales sont autorisées à condition de ne pas dépasser 250 mètres carrés de surface de plancher.

2.10. L'artisanat et le commerce de détail sont autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause le caractère à dominante résidentielle de la zone conformément au code de l'urbanisme. Les nuisances, les déplacements engendrés, les rejets devront être présentés pour justifier de la compatibilité avec le caractère dominant de la zone.

2.11. Le commerce de gros est autorisé à condition de ne pas dépasser 250 mètres carrés de surface de plancher.

2.12. L'hébergement hôtelier et touristique est autorisé à condition de ne pas constituer de campings et/ou de villages résidentiels de loisirs

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

2.13 Les activités industrielles sont autorisées à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère à dominante résidentielle de la zone conformément au code de l'urbanisme. Les nuisances, les déplacements engendrés, les rejets devront être présentés pour justifier de la compatibilité avec le caractère dominant de la zone.

2.14. Les entrepôts et les bureaux sont autorisés à condition d'avoir une surface de plancher inférieure à 75 mètres carrés.

AFFECTATION DU SOL

2.15. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.

2.16. Le sol ne peut être affecté à l'entreposage à l'air libre pour le stockage de biens ou la logistique.

ARTICLE UB3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE UB4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.0 - REGLES GENERALES

4.0.1. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

4.0.2. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.1 - EMPRISE AU SOL

4.1.1. L'emprise au sol des constructions (hors piscine et garage accolé) ne doit pas dépasser 40% de la surface du terrain.

4.1.2. L'emprise au sol maximale des constructions est portée à 50% en cas d'implantation d'une construction d'activité sur le même terrain d'assiette que la construction à usage d'habitation.

4.2 - HAUTEUR

4.2.0. Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux éoliennes

CALCUL DE LA HAUTEUR

4.2.1. La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle. En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

4.2.2. Une surélévation des constructions de 0.60m par rapport au terrain naturel est imposée.

4.2.3. Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

4.2.4. La hauteur maximale des constructions est limitée à 6m à l'égout de toit et 10m au faîtage.

HAUTEUR DES LOCAUX ACCESSOIRES

4.2.5. La hauteur maximale des abris de jardin est limitée à 3m au faîtage.

4.2.6. La hauteur maximale des autres locaux accessoires est limitée à 6m au faîtage.

HAUTEUR DES AUTRES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS

4.2.7. La hauteur maximale des mâts, pylônes et antennes ne doit pas être supérieure de plus de 2 mètres par rapport à la hauteur de la construction existante.

4.3 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES

4.3.0. Les constructions à usage d'habitation devront être implantées dans une bande de 30m à compter de la limite d'emprise des voies.

4.3.1. Les façades principales des constructions et installations privées ou publiques doivent être implantées soit :

- à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique
- en retrait d'au moins 5 mètres et de 7m au plus par rapport à la limite d'emprise des voies

4.3.2. En cas de rénovation ou de reconstruction d'une construction existante ne respectant pas le présent règlement, l'implantation sera soit :

- à l'emplacement initial

- à l'alignement des voies publiques ou privées
- en retrait d'au moins 5m et 7m maximum par rapport à l'alignement

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.

IMPLANTATION DES EXTENSIONS ET DES LOCAUX ACCESSOIRES

4.3.3. La façade sur rue des locaux accessoires doit être implantée soit :

- dans le prolongement de la construction principale
- à au moins 5m de l'alignement des voies
- à l'alignement des voies

IMPLANTATION DES SAILLIES ET AUX INTERSECTIONS DES VOIES

4.3.4. Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, balcons...).

4.3.5. Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

4.4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.4.1. L'implantation des constructions, des installations privées et des locaux accessoires est autorisée sur une seule limite séparative.

4.4.2. En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la demie hauteur au faîtage de la construction (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel divisée par deux, $H/2$), avec un minimum de 3m.

IMPLANTATION DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS

4.4.3. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les articles 44.1 et 44.2, sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale, sauf à s'implanter sur une limite séparative.

IMPLANTATION DES PISCINES

4.4.4. Les piscines doivent être implantées à au moins 3m des limites séparatives (margelle comprise).

4.5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

4.5.1. La distance séparant des constructions supérieures à 40m² non contiguës ne peut être inférieure à 8 mètres.

4.5.2. Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance entre constructions, sauf à ce que les bâtiments deviennent contigus.

4.5.3. Les saillies (balcons...) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions.

4.6 - CONTINUITE VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGERE

4.6.1. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature).

ARTICLE UB5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 - REGLES VOLUMETRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS

HAUTEUR RELATIVE DES BATIMENTS CONTIGUS

5.1.1. Il n'est pas fixé de règles.

5.2 - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

DISPOSITIONS GENERALES

5.2.1. Les travaux d'aménagements et/ou d'extensions sur des constructions d'architecture traditionnelle doivent respecter les éléments caractéristiques de ladite architecture. Pour les rénovations, l'aspect d'origine sera recherché.

5.2.2. Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.

FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

5.2.3. L'ensemble des façades constituées de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doit recevoir un parement ou être enduit selon le nuancier communal.

5.2.4. La pierre de taille et la brique destinées à être apparentes doivent le rester.

Les frises sous gouttières devront être maintenues visibles et non enduits.

5.2.5. Les bardages sont autorisés, à condition de respecter les teintes du nuancier communal.

5.2.6. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites (type bac acier, tôles ondulées...).

5.2.7. Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes en façade et en couverture afin d'éviter l'effet de masse.

MENUISERIES DES CONSTRUCTIONS

5.2.8. Les menuiseries en bois devront être peintes, lasurées ou vernies selon le nuancier communal.

ORDONNANCEMENT DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

5.2.9. La suppression des encadrements de fenêtres et de portes (type linteau) est interdite.

La pose en façade de panneaux masquant les ouvertures existantes et remettant en cause l'ordonnement de la façade est interdite.

5.2.10. En cas de nouveaux percements d'ouvertures, les encadrements seront identiques aux encadrements des ouvertures existantes et respecteront l'ordonnement général de la façade (alignement et gabarit des ouvertures).

TOITURES DES CONSTRUCTIONS

5.2.11. A moins de réaliser une toiture terrasse, les toitures des constructions sur front de rue auront une pente comprise entre 30° et 45° et seront à deux pans minimum.

5.2.12. Les toitures des constructions neuves doivent être recouvertes de tuiles ou d'ardoises ou de matériaux d'aspect équivalent.

5.2.13. Les tuiles d'aspect canal sont interdites.

5.2.14. Les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

5.2.15. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

5.2.16. Les locaux accessoires inférieurs à 20m², les piscines couvertes, les panneaux photovoltaïques, les parties vitrées des toitures, les vérandas et les marquises ne sont pas concernées par les règles 5.2.11 et 5.2.12.

CLOTURES

5.2.17. En front de rue :

- La hauteur des clôtures est limitée à 1m50 mesurée à partir du sol existant sur son emprise.
- Les murs de soutènement pourront être surélevés par des systèmes clairvoyants (grille, grillage...)
- Les plaques de béton et les muret-bas supérieurs à 0,4m sont interdites

5.2.19. En limites séparatives, la hauteur de la clôture est limitée à 2m.

5.2.20. Les matériaux de clôtures destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, plaque béton brute...) doivent recevoir un parement ou être enduits selon le nuancier communal.

5.2.21. Les clôtures doublées d'éléments végétaux (sauf résineux), tels que haies vives sont autorisées.

5.2.22 Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, la hauteur de la clôture pourra être diminuée pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

5.3 - PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

5.3.1. Tous travaux sur les éléments architecturaux tels que les chaînettes sous gouttière en brique, en pierre ou plâtre et entourage d'ouverture en pierre ou en brique devront faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme spécifique au titre de la protection, de la conservation, de la restauration, de la mise en valeur ou de la requalification.

5.4 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.4.1. Toutes les constructions et installations ainsi que tous les aménagements autorisés devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

5.5 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION / SUBMERSION

5.5.1. Il n'a pas été fixé de règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs.

ARTICLE UB6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 - PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

6.1.1. 30% d'un seul tenant au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts perméables ou éco-aménagés.

6.1.2. Les surfaces affectées au stationnement sont comptabilisées dans le pourcentage ci-dessus à condition d'être éco-aménagées et perméables.

6.2 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

6.2.3. Les plantations utilisées ne seront pas mono-spécifiques.

6.2.4. Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur insertion dans le tissu urbain.

6.2.5. Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout compostage à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

6.2.6. Les aires de stationnement de plus de trois places doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur insertion dans le tissu urbain.

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

6.3 - MAINTIEN ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

6.3.1. Il n'a pas été fixé de règles.

6.4 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

6.4.1. Les ripisylves de cours d'eau, les haies de bocage ainsi que tout élément naturel présent sur le site avant construction devront être préservés. En cas d'impossibilité, ils seront recréés à proximité immédiate.

6.5 - INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

6.5.1. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

6.5.2. Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné et à la charge du constructeur.

6.5.3. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

6.5.4. Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

6.6 - CONTINUITES ECOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLOTURES

6.6.1. Les plantations utilisées pour les clôtures ne seront pas mono-spécifiques.

ARTICLE UB7 – STATIONNEMENT

7.1 - STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES

7.1.1. Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon les principes minima ci-dessous :

Destination de la construction	Zone UB	
	Stationnements motorisés	Stationnements cycles
Maison d'habitation – logement individuel	3 places de stationnement dont 1 hors accès garage et hors clôture	
Logement collectif	- 2 places par logement minimum - Places visiteurs: 1 place par immeuble collectif	0,75m ² par logement jusqu'à 2 pièces principales 1,5m ² par logement > à 2 pièces principales (mini 3m ²)
Foyer de personnes âgées	1 place pour 5 personnes accueillies	1 place pour 10 employés
Artisanat	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher	
Industrie, entrepôt	En nombre suffisant en rapport avec l'activité	
Commerces	3 places par 50m ² de surface de vente (< 100m ²)	
	1 place par tranche de 25m ² de surface de vente (> 100m ²)	
Hôtel-restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant	
	1 place par chambre	
Bureaux, services, professions libérales	1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher	1,5m ² pour 100m ² de surface de plancher
Etablissements scolaires		1 place pour 10 élèves

7.1.2. Toute tranche de calcul débutée doit être arrondie à la tranche supérieure (Exemple : pour un nombre calculé de 7.3 places de stationnement, il sera retenu 8 places de stationnement). Le calcul applicable à tout établissement ou construction non précisés dans le tableau ci-dessus est celui auquel ils sont le plus directement assimilables.

7.1.3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré par le demandeur. Il n'est pas imposé de place de stationnement supplémentaire pour les transformations des immeubles existants s'il n'y a pas de changement de destination et d'augmentation du nombre de logements.

7.1.4. Le nombre de places de stationnement pour les vélos est égal à la moitié du nombre de stationnement demandé pour les véhicules motorisés.

7.2 - MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

7.2.1. En cas de plusieurs destinations ou sous-destinations, le plus grand nombre de stationnement demandé au regard de l'article 71.1 fera office de minimum exigé lors de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UB8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

8.0 - DISPOSITIONS GENERALES

8.0.1. Les règles prévues ci-dessous ne s'appliquent pas

- aux aménagements et extensions des constructions existantes, aux locaux accessoires
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

8.1 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1.1. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie en bon état de viabilité adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies et permettant d'assurer la sécurité des usagers.

8.1.2. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, à l'une de ces voies, présentant une gêne ou un danger pour la circulation peut être interdit.

8.1.3. En cas de création de voie nouvelle privée ou publique, l'emprise totale minimum de celle-ci (voirie, trottoirs et stationnements le cas échéant) doit être de 8 mètres en double sens (dont 5m en bande de roulement) et 4 mètres en sens unique (dont 2m50 de bande de roulement).

8.1.4. Les voies privées devront permettre le passage des services d'incendie et de secours et avoir une largeur minimale de 4m.

8.1.5. Les voies nouvelles en impasse sont autorisées à condition de ne pas compromettre l'extension future de l'urbanisation et de maintenir une liaison piétonne.

8.2 - ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

8.2.1. L'accès conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres de largeur.

8.2.2. L'inconstructibilité due à l'enclavement ne peut être levée que par la production d'une servitude de passage en tout point au moins égale à 4 mètres de largeur instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

8.2.3. Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...)

ARTICLE UB9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.0 - DISPOSITIONS GENERALES

9.0.1. Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux, notamment lors d'opération d'aménagement.

9.0.2. En cas d'aménagement partiel, la conception des réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

9.0.3. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

9.1 - RESEAUX PUBLICS D'EAU

9.1.1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution.

9.1.2. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

9.2 - RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

9.2.1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en électricité par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'électricité, le pétitionnaire devra justifier de sa capacité à fournir l'énergie requise par la construction par des techniques renouvelables ou par extension de réseau à sa charge.

9.2.2. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

9.3 - RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

9.3.1. L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément au zonage d'assainissement et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

9.3.2. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés et conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.

9.3.3. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

9.3.4. Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

9.4 - IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

9.4.1. Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné. Aucun trop-plein dans les réseaux n'est autorisé.

La mise en place de système de récupération des eaux pluviales, pour l'arrosage du jardin par exemple, est autorisée sous forme de réservoir enterré ou masqué.

9.4.2. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

9.5 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

9.5.1. Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée (fourreau supplémentaire pour la fibre optique notamment).

LA ZONE « UE »

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'équipements.

ARTICLE UE1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Destinations, sous-destinations et affectations des sols interdites		
Destination des constructions au sens du code de l'urbanisme	Sous-destination des constructions au sens du code de l'urbanisme	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Oui
	Exploitation forestière	Oui
Habitation	Habitation	
	Hébergement	Oui
Commerce et activités de service	Artisanat, commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	Oui
	Services avec accueil de clientèle	
	Hôtel et tourisme	Oui
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	
	Administrations publiques	
	Local technique public	
	Enseignement, santé, social	
	Art et spectacle	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Sport	
	Autre Établissement Recevant du Public	
	Industrie	Oui
	Entrepôt / Bureau	
Affectations des sols	Congrès/exposition	
	Affouillements / exhaussements	
	Dépôts à l'air libre	
	Remblai des mares / étangs	Oui

ARTICLE UE2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

CHANGEMENT DE DESTINATION ET DE SOUS-DESTINATION

2.1. Les changements de destination et de sous-destination des constructions sont autorisés à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou utilisation interdites à l'article 1.

EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

2.2. Les extensions des constructions principales existantes sont autorisées

CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS AUTORISES AU REGARD DES RISQUES POTENTIELS

2.3. La totalité des usages et affectations des sols autorisés doivent être situées à au moins 6m des cours d'eau.

2.4. Les usages et affectations des sols sont autorisés à condition de vérifier leur situation vis-à-vis des secteurs soumis à un aléa argileux moyen à fort. Des prescriptions spécifiques pourront être imposées afin de prendre en compte cet aléa.

2.5. Les constructions et aménagements sont autorisés à condition d'établir des prescriptions accoustiques le long de la RD97 (bande de 100m hors agglomération et 30m en agglomération).

HABITATION

2.6. Les nouvelles constructions de la destination habitation sont autorisées si elles sont liées à une construction d'équipement existante ou future.

2.7. Le logement types résidences de loisir de plein-air (caravane, mobile home,...) est autorisé à condition de ne pas constituer l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

2.8. Le logement en chambre d'hôtes est autorisé à condition d'accueillir une capacité maximale de 5 chambres et 15 personnes.

2.9. Le logement meublé de tourisme est autorisé à condition d'accueillir une capacité maximale de 7 chambres et 20 personnes.

AFFECTATION DU SOL

2.10. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.

ARTICLE UE3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE UE4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.0 - REGLES GENERALES

4.0.1. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

4.0.2. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.1 - EMPRISE AU SOL

4.1.1. Il n'est pas fixé de règles

4.2 - HAUTEUR

4.2.0. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux éoliennes

CALCUL DE LA HAUTEUR

4.2.1. La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle. En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

4.2.2. Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.

4.2.3. Une surélévation de 0.60m des constructions est imposée.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

4.2.4. Il n'est pas fixé de règles.

HAUTEUR DES AUTRES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS

4.2.5. La hauteur maximale des mâts, pylônes et antennes ne doit pas être supérieure de plus de 2 mètres par rapport à la construction existante.

4.3 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES

4.3.1. Les façades principales des constructions et installations privées ou publiques doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies

4.3.2. En cas de rénovation ou de reconstruction d'une construction existante ne respectant pas le présent règlement, l'implantation sera soit :

- à l'emplacement initial
- en retrait d'au moins 5m par rapport à l'alignement

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.

IMPLANTATION DES EXTENSIONS ET DES LOCAUX ACCESSOIRES

4.3.3. La façade sur rue des locaux accessoires doit être implantée soit :

- dans le prolongement de la construction principale
- à au moins 5m de l'alignement des voies

IMPLANTATION DES SAILLIES ET AUX INTERSECTIONS DES VOIES

4.3.4. Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, balcons...).

4.3.5. Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

4.4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.4.1. L'implantation des constructions, des installations privées et des locaux accessoires est autorisée en limite(s) séparative(s) ou en retrait.

4.5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

4.5.1. Il n'est pas fixé de règles.

4.6 - CONTINUITÉ VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

4.6.1. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature).

ARTICLE UE5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1 - RÈGLES VOLUMÉTRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS

5.1.1. Il n'est pas fixé de règles.

5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

5.2.1. Les travaux d'aménagements et/ou d'extensions sur des constructions d'architecture traditionnelle locale doivent respecter les éléments caractéristiques de ladite architecture. Pour les rénovations, l'aspect d'origine sera recherché.

5.2.2. Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.

FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

- 5.2.3. L'ensemble des façades constituées de matériaux destinés à être recouverts (parpaing...) doit recevoir un parement ou être enduit selon le nuancier communal.
- 5.2.4. La pierre de taille, les pans de bois et la brique destinés à être apparents doivent le rester.
- 5.2.5. Les bardages sont autorisés, à condition de respecter les teintes du nuancier communal.
- 5.2.6. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites (type bac acier, tôles ondulées...).
- 5.2.7. Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers devront respecter le nuancier communal et utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse

MENUISERIES DES CONSTRUCTIONS

- 5.2.8. Les menuiseries en bois devront être peintes, lasurées ou vernies.

ORDONNANCEMENT DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

- 5.2.9. En cas de nouveaux percements d'ouvertures, les encadrements seront identiques aux encadrements des ouvertures existantes et respecteront l'ordonnement général de la façade (alignement et gabarit des ouvertures).

TOITURES DES CONSTRUCTIONS

- 5.2.10. Les tuiles d'aspect canal sont interdites.
- 5.2.11. Les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

5.3 - PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

- 5.3.1. Tous travaux sur les éléments architecturaux tels que les chaînettes sous gouttière en brique, en pierre ou plâtre et entourage d'ouverture en pierre ou en brique devront faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme spécifique au titre de la protection, de la conservation, de la restauration, de la mise en valeur ou de la requalification.

5.4 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 5.4.1. Toutes les constructions et installations ainsi que tous les aménagements autorisés devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

5.5 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION / SUBMERSION

- 5.5.1. Il n'a pas été fixé de règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs.

ARTICLE UE6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 - PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

- 6.1.1. 20% d'un seul tenant au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts perméables ou éco-aménagés.
- 6.1.2. Les surfaces affectées au stationnement sont comptabilisées dans le pourcentage ci-dessus à condition d'être éco-aménagées et perméables.

6.2 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

- 6.2.3. Les plantations utilisées ne seront pas mono-spécifiques.

6.3 - MAINTIEN ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

- 6.3.1. Il n'est pas fixé de règles.

6.4 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

6.4.1. Il n'est pas fixé de règles.

6.5 - INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

6.5.1. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

6.5.2. Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné et à la charge du constructeur.

En cas d'impossibilité technique ou de trop-plein, les eaux pluviales doivent être recueillies séparément en l'absence de réseau unitaire (réseau d'eaux pluviales distinct du réseau d'assainissement).

6.5.3. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

6.5.4. Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

6.6 - CONTINUITES ECOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLOTURES

6.6.1. Les plantations utilisées pour les clôtures ne seront pas mono-spécifiques.

ARTICLE UE7 – STATIONNEMENT

7.1 - STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES

7.1.1. Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon les principes minima ci-dessous :

Destination de la construction	Zone UE	
	Stationnements motorisés	Stationnements cycles
Maison d'habitation – logement individuel	3 places de stationnement aérien dont 1 hors accès garage et hors clôture.	
Logement collectif	<ul style="list-style-type: none"> - 2 places par logement minimum - Places visiteurs: 1 place par immeuble collectif 	0,75m ² par logement jusqu'à 2 pièces principales 1,5m ² par logement > à 2 pièces principales (mini 3m ²)
Foyer de personnes âgées	1 place pour 5 personnes accueillies	1 place pour 10 employés
Artisanat	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher	
Industrie, entrepôt	En nombre suffisant en rapport avec l'activité	
Commerces	2 places par 50m ² de surface de vente pour les surfaces inférieures à 100m ²	
	1 place par tranche de 50m ² de surface de vente au-delà de 100m ²	
Hôtel-restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant	
	1 place par chambre	
Bureaux, services, professions libérales	1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher	1,5m ² pour 100m ² de surface de plancher
Etablissements scolaires		1 place pour 10 élèves

7.1.2. Toute tranche de calcul débutée doit être arrondie à la tranche supérieure (Exemple : pour un nombre calculé de 7.3 places de stationnement, il sera retenu 8 places de stationnement). Le calcul applicable à tout établissement ou construction non précisés dans le tableau ci-dessus est celui auquel ils sont le plus directement assimilables.

7.1.3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré par le demandeur. Il n'est pas imposé de place de stationnement supplémentaire pour les transformations des immeubles existants s'il n'y a pas de changement de destination et d'augmentation du nombre de logements.

7.1.4. Le nombre de places de stationnement pour les vélos est égal à la moitié du nombre de stationnement demandé pour les véhicules motorisés.

7.2 - MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

7.2.1. En cas de plusieurs destinations ou sous-destinations, le plus grand nombre de stationnement demandé au regard de l'article 71.1 fera office de minimum exigé lors de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UE8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

8.0 - DISPOSITIONS GENERALES

8.0.1. Les règles prévues ci-dessous ne s'appliquent pas

- aux aménagements et extensions des constructions existantes, aux locaux accessoires
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

8.1 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1.1. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie en bon état de viabilité adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies et permettant d'assurer la sécurité des usagers.

8.1.2. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, à l'une de ces voies, présentant une gêne ou un danger pour la circulation peut être interdit.

8.1.3. En cas de création de voie nouvelle privée ou publique, l'emprise totale minimum de celle-ci doit être de 8 mètres en double sens et 5 mètres en sens unique (voirie, trottoirs et stationnements le cas échéant).

8.1.4. Les voies privées devront permettre le passage des services d'incendie et de secours et avoir une largeur minimale de 4m.

8.2 - ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

8.2.1. L'accès conduisant à une construction d'équipement doit être en tout point au moins égal à 4 mètres de largeur.

8.2.2. L'inconstructibilité due à l'enclavement ne peut être levée que par la production d'une servitude de passage en tout point au moins égale à 4 mètres de largeur instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

8.2.3. Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...)

ARTICLE UE9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.0 - DISPOSITIONS GENERALES

9.0.1. Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux, notamment lors d'opération d'aménagement.

9.0.2. En cas d'aménagement partiel, la conception des réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

9.0.3. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

9.1 - RESEAUX PUBLICS D'EAU

9.1.1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution.

9.1.2. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

9.2 - RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

9.2.1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en électricité par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'électricité, le pétitionnaire devra justifier de sa capacité à fournir l'énergie requise par la construction par des techniques renouvelables ou par extension de réseau à sa charge.

9.2.2. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

9.3 - RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

9.3.1. L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément au zonage d'assainissement et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

9.3.2. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés et conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.

9.3.3. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

9.3.4. Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

9.4 - IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

9.4.1. Il n'est pas fixé de règles.

9.5 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

9.5.1. Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée (fourreau supplémentaire pour la fibre optique notamment).

LA ZONE « UJ »

Il s'agit des espaces à vocation de jardins et de loisirs plein-air.

ARTICLE UJ1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1. Tout mode d'occupation autre que ceux précisés dans l'article UJ2 est interdit.

ARTICLE UJ2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

DISPOSITIONS GENERALES

2.1. Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espaces boisés classés, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 9 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice des services publics.

2.2. La totalité des usages et affectations des sols autorisés doit être située à au moins 6m de la crête de berges des cours d'eau .

CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

2.3. Les locaux accessoires relevant de la sous-destination habitation sont autorisés et ne doivent pas avoir une surface de plancher supérieur à 40m².

2.4. Les piscines sont autorisées à condition de maintenir une marge minimale de 3m avec les limites séparatives (margelle comprise).

2.5. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics sont autorisés à condition de ne pas remettre en cause le caractère de la zone.

ARTICLE UJ3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE UJ4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 - EMPRISE AU SOL

4.1.1. L'emprise au sol est limitée à 40m² au total hors piscine (dans la limite de deux constructions par unité foncière)

4.2 - HAUTEUR

CALCUL DE LA HAUTEUR

4.2.1. La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle. En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

4.2.2. Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

4.2.3. La hauteur maximale est fixée à 6m au faîtage

4.2.4. Cet article ne concerne pas les construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.3 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES

4.3.1. Les constructions seront implantées en recul d'au moins 5m par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

IMPLANTATION DES SAILLIES ET AUX INTERSECTIONS DES VOIES

4.3.2. Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS D'INTERET GENERAL

4.3.3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

4.4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.4.1. Les constructions doivent être implantées soit en limite(s) séparative(s), soit avec une marge minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives

IMPLANTATION DES PISCINES

4.4.2. Les piscines liées aux constructions à usage d'habitation doivent être implantées à au moins 3m des limites séparatives (margelle comprise)

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS D'INTERET GENERAL

4.4.3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

4.5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

4.5.1. Il n'est pas fixé de règles.

4.6 - CONTINUITÉ VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

4.6.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UJ5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1 - RÈGLES VOLUMÉTRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS

5.1.1. Il n'est pas fixé de règles.

5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

5.2.1. Les constructions s'intégreront dans les lignes du paysage et seront adaptées au site.

5.2.2 Les matériaux destinés à être enduits devront recevoir un parement ou être enduits selon le nuancier communal.

5.2.3. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites.

5.3 - PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER

5.3.1. Tous travaux sur les éléments architecturaux tels que les chaînettes sous gouttière en brique, en pierre ou plâtre et entourage d'ouverture en pierre ou en brique devront faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme

spécifique au titre de la protection, de la conservation, de la restauration, de la mise en valeur ou de la requalification.

5.4 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.4.1. Il n'est pas fixé de règles.

5.5 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION / SUBMERSION

5.5.1. Il n'a pas été fixé de règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs.

ARTICLE UJ6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 - PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

6.1.1. Il n'est pas fixé de règles.

6.2 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

6.2.1. Il n'est pas fixé de règles.

6.3 - MAINTIEN ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

6.3.1. Il n'est pas fixé de règles.

6.4 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

6.4.1. Les ripisylves de cours d'eau, les haies de bocage ainsi que tout élément naturel présent sur le site avant construction devront être préservés pour contribuer à l'intégration des bâtiments dans leur environnement. En cas d'impossibilité, ils seront recréés à proximité immédiate.

6.5 - INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

6.5.1. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

6.6 - CONTINUITES ECOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLOTURES

6.6.1. Les plantations utilisées pour les clôtures ne seront pas mono-spécifiques.

ARTICLE UJ7 – STATIONNEMENT

7.1 - STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES

7.1.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UJ8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

8.0 - DISPOSITIONS GENERALES

8.0.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UJ9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.0 - DISPOSITIONS GENERALES

9.0.1. Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

9.0.2. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les abris de jardins ou garage ne nécessitant pas d'alimentation en eau potable ne sont pas concernées.

9.1 ET 9-2 - RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

9.1.1. Il n'est pas fixé de règles.

9.3 - RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

9.3.1. Il n'est pas fixé de règles.

9.4 - IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

9.4.1. Il n'est pas fixé de règles.

9.5 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

9.5.1. Il n'est pas fixé de règles.

LA ZONE « UZH »

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'habitat individuel soumise à un aléa inondation. Le caractère humide du secteur a été avéré lors des inondations de 2016.

ARTICLE UZH1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1. Conformément au Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires (type annexes) n'ayant pas de destination de construction en propre sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

1.2. Les interdictions ci-dessous ne s'appliquent pas aux aménagements ou transformations des constructions principales existantes, ainsi que de leurs locaux accessoires existants.

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

1.1. Toute construction à usage agricole et forestier est interdite.

HABITATION

1.2. Toute nouvelle construction à usage d'habitation est interdite.

COMMERCE ET D'ACTIVITE DE SERVICE

1.3. Tout nouveau commerce ou nouveau bâtiment à usage d'activités est interdit.

ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

1.4. Non concerné

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

1.5. Toute nouvelle activité des secteurs secondaire ou tertiaire est interdite.

ARTICLE UZH2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

TOUTES DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

2.1. Cas de création de d'emprise au sol nouvelle (extension au sol) :

Les extensions des constructions existantes sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 30% de la surface de plancher à la date d'approbation du présent PLU et qu'elles soient surélevées de 0.60m au moins par rapport au niveau du terrain

2.2. Cas d'absence d'emprise au sol nouvelle (extension par un étage par exemple) :

Les extensions des constructions existantes sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 40% de la surface de plancher à la date d'approbation du présent PLU

2.3. Les constructions et aménagements sont autorisés à condition d'établir des prescriptions accoustiques le long de la RD97 (bande de 100m hors agglomération et 30m en agglomération).

ARTICLE UZH3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE UZH4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.0 - REGLES GENERALES

4.0.1. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

4.0.2. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.1 - EMPRISE AU SOL

4.1.1. L'emprise au sol des constructions (hors piscine et garage accolé ou non) ne doit pas dépasser 40% de la surface du terrain.

4.2 - HAUTEUR

4.2.0. Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux éoliennes

CALCUL DE LA HAUTEUR

4.2.1. La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle. En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

4.2.2. Une surélévation des constructions de 0.60m minimum par rapport au terrain naturel est imposée.

4.2.3. Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

4.2.4. La hauteur maximale des constructions est limitée à 6m à l'égout de toit et 10m au faîtage.

HAUTEUR DES LOCAUX ACCESSOIRES

4.2.5. La hauteur maximale des abris de jardin est limitée à 3m au faîtage.

4.2.6. La hauteur maximale des autres locaux accessoires est limitée à 6m au faîtage.

HAUTEUR DES AUTRES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS

4.2.7. La hauteur maximale des mâts, pylônes et antennes ne doit pas être supérieure de plus de 2 mètres par rapport à la construction existante.

4.3 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES

4.3.0. Les constructions à usage d'habitation devront être implantées dans une bande de 30m à compter de la limite d'emprise des voies.

4.3.1. Les façades principales des constructions et installations privées ou publiques doivent être implantées :

- à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique
- en retrait d'au moins 5 mètres et au plus 7m par rapport à la limite d'emprise des voies

4.3.2. En cas de rénovation ou de reconstruction d'une construction existante ne respectant pas le présent règlement, l'implantation sera :

- à l'emplacement initial
- à l'alignement des voies publiques ou privées
- en retrait d'au moins 5m et au plus 7m par rapport à l'alignement

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.

IMPLANTATION DES EXTENSIONS ET DES LOCAUX ACCESSOIRES

4.3.3. La façade sur rue des locaux accessoires non intégrés à la construction principale doit être implantée :

- dans le prolongement de la construction principale
- à au moins 5m de l'alignement des voies
- à l'alignement des voies

IMPLANTATION DES SAILLIES ET AUX INTERSECTIONS DES VOIES

4.3.4. Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, balcons...).

4.3.5. Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

4.4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.4.1. L'implantation des constructions, des installations privées et des locaux accessoires est autorisée sur une limite séparative au maximum.

4.4.2. En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur au faitage de la construction, avec un minimum de 3m (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel divisée par deux, H/2).

IMPLANTATION DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS

4.4.3. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les articles 44.1 et 44.2, sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale, sauf à s'implanter sur une limite séparative.

IMPLANTATION DES PISCINES

4.4.4. Les piscines doivent être implantées à au moins 3m des limites séparatives (margelle comprise).

4.5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

4.5.1. La distance séparant des constructions supérieures à 40m² non contiguës ne peut être inférieure à 8 mètres.

4.5.2. Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance entre constructions, sauf à ce que les bâtiments deviennent contigus.

4.5.3. Les saillies (balcons...) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions.

4.6 - CONTINUITÉ VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

4.6.1. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature).

ARTICLE UZH5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1 - RÈGLES VOLUMÉTRIQUES ALTERNATIVES DES BÂTIMENTS CONTIGUS

HAUTEUR RELATIVE DES BÂTIMENTS CONTIGUS

5.1.1. En cas d'implantation en contiguïté d'une nouvelle construction, sa hauteur à l'égout de toit devra être comprise dans une fourchette de plus ou moins 1m par rapport à la construction existante.

5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

5.2.1. Les travaux d'aménagements et/ou d'extensions sur des constructions d'architecture traditionnelle doivent respecter les éléments caractéristiques de ladite architecture. Pour les rénovations, l'aspect d'origine sera recherché.

5.2.2. Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.

FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

5.2.3. L'ensemble des façades constituées de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doit recevoir un parement ou être enduit selon le nuancier communal.

5.2.4. La pierre de taille et la brique destinées à être apparentes doivent le rester.

Les frises sous gouttières et les colombages devront être maintenus visibles et non enduits.

5.2.5. Les bardages sont autorisés, à condition de respecter les teintes du nuancier communal.

5.2.6. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites (type bac acier, tôles ondulées...).

5.2.7. Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes en façade et en couverture afin d'éviter l'effet de masse.

MENUISERIES DES CONSTRUCTIONS

5.2.8. Les menuiseries en bois devront être peintes, lasurées ou vernies selon le nuancier communal.

ORDONNANCEMENT DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

5.2.9. La suppression des encadrements de fenêtres et de portes (type linteau) est interdite.

La pose en façade de panneaux masquant les ouvertures existantes et remettant en cause l'ordonnement de la façade est interdite.

5.2.10. En cas de nouveaux percements d'ouvertures, les encadrements seront identiques aux encadrements des ouvertures existantes et respecteront l'ordonnement général de la façade (alignement et gabarit des ouvertures).

TOITURES DES CONSTRUCTIONS

5.2.11. A moins de réaliser une toiture terrasse, les toitures des constructions sur front de rue auront une pente comprise entre 30° et 45° et seront à deux pans minimum.

5.2.12. Les toitures des constructions neuves doivent être recouvertes de tuiles ou d'ardoises ou de matériaux d'aspect équivalent.

5.2.13. Les tuiles d'aspect canal sont interdites.

5.2.14. Les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

5.2.15. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

5.2.16. Les locaux accessoires inférieurs à 20m², les piscines couvertes, les panneaux photovoltaïques, les parties vitrées des toitures, les vérandas et les marquises ne sont pas concernées par les règles 52.11 et 52.12.

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

CLOTURES

5.2.17. En front de rue:

- La hauteur des clôtures est limitée à 1m50 mesurée à partir du sol existant sur son emprise.
- Les murs de soutènement pourront être surélevés par des systèmes clairvoyants (grille, grillage...)
- Les plaques de béton et les muret-bas sont interdites

5.2.18. Les clôtures pleines sont interdites

5.2.19. En limites séparatives, la hauteur de la clôture est limitée à 2m.

5.2.20. Les clôtures doublées d'éléments végétaux (sauf résineux), tels que haies vives sont autorisées.

5.2.21 Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, la hauteur de la clôture pourra être diminuée pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

5.3 - PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

5.3.1. Tous travaux sur les éléments architecturaux tels que les chaînettes sous gouttière en brique, en pierre ou plâtre et entourage d'ouverture en pierre ou en brique devront faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme spécifique au titre de la protection, de la conservation, de la restauration, de la mise en valeur ou de la requalification.

5.4 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.4.1. Toutes les constructions et installations ainsi que tous les aménagements autorisés devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

5.5 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION / SUBMERSION

5.5.1. Il n'a pas été fixé de règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs.

ARTICLE UZH6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 - PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

6.1.1. 40% d'un seul tenant au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts perméables ou éco-aménagés.

6.1.2. Les surfaces affectées au stationnement sont comptabilisées dans le pourcentage ci-dessus à condition d'être éco-aménagées et perméables.

6.2 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

6.2.3. Les plantations utilisées ne seront pas mono-spécifiques.

6.2.4. Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur insertion dans le tissu urbain.

6.2.5. Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout compostage à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

6.2.6. Les aires de stationnement de plus de trois places doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur insertion dans le tissu urbain.

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

6.3 - MAINTIEN ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

6.3.1. Les continuités écologiques prévues dans les aménagements routiers doivent être préservées (type passage de faune).

6.4 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

6.4.1. Les ripisylves de cours d'eau, les haies de bocage ainsi que tout élément naturel présent sur le site avant construction devront être préservés. En cas d'impossibilité, ils seront recréés à proximité immédiate.

6.5 - INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

6.5.1. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

6.5.2. Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné et à la charge du constructeur.

6.5.3. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

6.5.4. Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

6.6 - CONTINUITES ECOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLOTURES

6.6.1. Les plantations utilisées pour les clôtures ne seront pas mono-spécifiques.

ARTICLE UZH7 – STATIONNEMENT**7.1 - STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES**

7.1.1. Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon les principes minima ci-dessous :

Destination de la construction	Zone UZh	
	Stationnements motorisés	Stationnements cycles
Maison d'habitation – logement individuel	3 places de stationnement dont 1 hors accès garage et hors clôture.	
Logement collectif	<ul style="list-style-type: none"> - 2 places par logement minimum - Places visiteurs: 1 place par immeuble collectif 	0,75m ² par logement jusqu'à 2 pièces principales 1,5m ² par logement > à 2 pièces principales (mini 3m ²)
Foyer de personnes âgées	1 place pour 5 personnes accueillies	1 place pour 10 employés
Artisanat	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher	
Industrie, entrepôt	En nombre suffisant en rapport avec l'activité	
Commerces	3 places par 50m ² de surface de vente (< 100m ²)	
	1 place par tranche de 25m ² de surface de vente (> 100m ²)	
Hôtel-restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant	
	1 place par chambre	
Bureaux, services, professions libérales	1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher	1,5m ² pour 100m ² de surface de plancher
Etablissements scolaires		1 place pour 10 élèves

7.1.2. Toute tranche de calcul débutée doit être arrondie à la tranche supérieure (Exemple : pour un nombre calculé de 7.3 places de stationnement, il sera retenu 8 places de stationnement). Le calcul applicable à tout établissement ou construction non précisés dans le tableau ci-dessus est celui auquel ils sont le plus directement assimilables.

7.1.3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré par le demandeur. Il n'est pas imposé de place de stationnement supplémentaire pour les transformations des immeubles existants s'il n'y a pas de changement de destination et d'augmentation du nombre de logements.

7.1.4. Le nombre de places de stationnement pour les vélos est égal à la moitié du nombre de stationnement demandé pour les véhicules motorisés.

7.2 - MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

7.2.1. En cas de plusieurs destinations ou sous-destinations, le plus grand nombre de stationnement demandé au regard de l'article 71.1 fera office de minimum exigé lors de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UZH8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

8.0 - DISPOSITIONS GENERALES

8.0.1. Les règles prévues ci-dessous ne s'appliquent pas

- aux aménagements et extensions des constructions existantes, aux locaux accessoires
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

8.1 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1.1. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie en bon état de viabilité adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies et permettant d'assurer la sécurité des usagers.

8.1.2. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, à l'une de ces voies, présentant une gêne ou un danger pour la circulation peut être interdit.

8.1.3. Le portail de clôture sera en retrait minimal de 4m par rapport à la limite d'emprise publique

8.1.4. En cas de création de voie nouvelle privée ou publique, l'emprise totale minimum de celle-ci (voirie, trottoirs et stationnements le cas échéant) doit être de 8 mètres en double sens (dont 5m en bande de roulement) et 4 mètres en sens unique (dont 2m50 de bande de roulement).

8.1.5. Les voies privées devront permettre le passage des services d'incendie et de secours et avoir une largeur minimale de 4m.

8.1.6. Les voies nouvelles en impasse sont autorisées à condition de ne pas compromettre l'extension future de l'urbanisation et de maintenir une liaison piétonne.

8.2 - ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

8.2.1. L'accès conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres de largeur.

8.2.2. L'inconstructibilité due à l'enclavement ne peut être levée que par la production d'une servitude de passage en tout point au moins égale à 4 mètres de largeur instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

8.2.3. Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...)

ARTICLE UZH9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.0 - DISPOSITIONS GENERALES

9.0.1. Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux, notamment lors d'opération d'aménagement.

9.0.2. En cas d'aménagement partiel, la conception des réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

9.0.3. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

9.1 - RESEAUX PUBLICS D'EAU

9.1.1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution.

9.1.2. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

9.2 - RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

9.2.1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en électricité par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'électricité, le pétitionnaire devra justifier de sa capacité à fournir l'énergie requise par la construction par des techniques renouvelables ou par extension de réseau à sa charge.

9.2.2. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

9.3 - RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

9.3.1. L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément au zonage d'assainissement et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

9.3.2. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés et conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.

9.3.3. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

9.3.4. Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

9.4 - IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

9.4.1. Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné.

La mise en place de système de récupération des eaux pluviales, pour l'arrosage du jardin par exemple, est autorisée sous forme de réservoir enterré ou masqué.

9.4.2. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

9.5 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

9.5.1. Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée (fourreau supplémentaire pour la fibre optique notamment).

LA ZONE « 1AU »

Il s'agit d'une zone à urbaniser à vocation d'habitat individuel. La mixité fonctionnelle est présente. La zone AU se fera au fur et mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

ARTICLE 1AU1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1. Conformément au Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires (type annexes) n'ayant pas de destination de construction en propre sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

1.2. Les interdictions ci-dessous ne s'appliquent pas aux aménagements ou transformations des constructions principales existantes, ainsi que de leurs locaux accessoires existants.

Destinations, sous-destinations et affectations des sols interdites		
Destination des constructions au sens du code de l'urbanisme	Sous-destination des constructions au sens du code de l'urbanisme	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Oui
	Exploitation forestière	Oui
Habitation	Habitation	
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat, commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	Oui
	Services avec accueil de clientèle	
	Hôtel et tourisme	
	Cinéma	Oui
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Administrations publiques	
	Local technique public	
	Enseignement, santé, social	
	Art et spectacle	Oui
	Sport	
	Autre Établissement Recevant du Public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt / Bureau	
	Congrès/exposition	Oui
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	
	Dépôts à l'air libre	
	Remblai des mares / étangs	Oui

ARTICLE 1AU2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

CHANGEMENT DE DESTINATION ET DE SOUS-DESTINATION

2.1. Les changements de destination et de sous-destination des constructions sont autorisés à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou utilisation interdites à l'article 1.

CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS AUTORISES AU REGARD DES RISQUES POTENTIELS

2.2. La totalité des usages et affectations des sols autorisés doivent être situées à au moins 6m des cours d'eau.

2.3. Les usages et affectations des sols sont autorisés à condition de vérifier leur situation vis-à-vis des secteurs soumis à un aléa argileux moyen à fort. Des prescriptions spécifiques pourront être imposées afin de prendre en compte cet aléa.

2.4. Les usages et affectations des sols sont autorisés à condition d'établir des prescriptions accoustiques spécifiques le long des axes repertoriées sur le règlement graphique.

HABITATION

2.5. Le logement types résidences de loisir de plein-air (mobile-home, caravanes...) est autorisé à condition de ne pas constituer l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

2.6. Le logement en chambre d'hôtes est autorisé à condition d'accueillir une capacité maximale de 5 chambres et 15 personnes.

2.7. Le logement meublé de tourisme est autorisé à condition d'accueillir une capacité maximale de 7 chambres et 20 personnes.

2.8. L'hébergement est autorisé à condition de ne pas proposer plus de 10 places.

COMMERCE ET D'ACTIVITE DE SERVICE

2.9. Les surfaces de ventes artisanales et commerciales sont autorisées à condition de ne pas dépasser 250 mètres carrés de surface de plancher.

2.10. L'artisanat et le commerce de détail sont autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause le caractère à dominante résidentielle de la zone conformément au code de l'urbanisme. Les nuisances, les déplacements engendrés, les rejets devront être présentés pour justifier de la compatibilité avec le caractère dominant de la zone.

2.11. L'hébergement hôtelier et touristique est autorisé à condition de ne pas constituer de campings et/ou de villages résidentiels de loisirs

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

2.12. Les activités industrielles sont autorisées à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère à dominante résidentielle de la zone conformément au code de l'urbanisme. Les nuisances, les déplacements engendrés, les rejets devront être présentés pour justifier de la compatibilité avec le caractère dominant de la zone.

2.13. Les entrepôts et les bureaux sont autorisés à condition d'avoir une surface de plancher inférieure à 75 mètres carrés.

AFFECTATION DU SOL

2.14. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.

2.15. Le sol ne peut être affecté à l'entreposage à l'air libre pour le stockage de biens ou la logistique.

ARTICLE 1AU3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE 1AU4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.0 - REGLES GENERALES

4.0.1. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

4.0.2. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.1 - EMPRISE AU SOL

4.1.1. L'emprise au sol des constructions (hors piscine et garage accolé) ne doit pas dépasser 40% de la surface du terrain.

4.1.2. L'emprise au sol maximale des constructions est portée à 50% en cas d'implantation d'une construction d'activité sur le même terrain d'assiette que la construction à usage d'habitation.

4.2 - HAUTEUR

4.2.0. Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux éoliennes

CALCUL DE LA HAUTEUR

4.2.1. La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle. En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

4.2.2. Une surélévation des constructions de 0.60m par rapport au terrain naturel est imposée.

4.2.3. Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

4.2.4. La hauteur maximale des constructions est limitée à 6m à l'égout de toit et 10m au faîtage.

HAUTEUR DES LOCAUX ACCESSOIRES

4.2.5. La hauteur maximale des abris de jardin est limitée à 3m au faîtage.

4.2.6. La hauteur maximale des autres locaux accessoires est limitée à 6m au faîtage.

HAUTEUR DES AUTRES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS

4.2.7. La hauteur maximale des mâts, pylônes et antennes ne doit pas être supérieure de plus de 2 mètres par rapport à la construction existante.

4.3 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES

4.3.0. Les constructions à usage d'habitation devront être implantées dans une bande de 30m à compter de la limite d'emprise des voies.

4.3.1. Les façades principales des constructions et installations privées ou publiques doivent être implantées soit :

- à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique
- en retrait d'au moins 5 mètres et au plus 7m par rapport à la limite d'emprise des voies

4.3.2. En cas de rénovation ou de reconstruction d'une construction existante ne respectant pas le présent règlement, l'implantation sera soit :

- à l'emplacement initial
- à l'alignement des voies publiques ou privées

- en retrait d'au moins 5m et au plus 7m par rapport à l'alignement

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.

IMPLANTATION DES EXTENSIONS ET DES LOCAUX ACCESSOIRES

4.3.3. La façade sur rue des locaux accessoires doit être implantée soit :

- dans le prolongement de la construction principale
- à au moins 5m de l'alignement des voies
- à l'alignement des voies

IMPLANTATION DES SAILLIES ET AUX INTERSECTIONS DES VOIES

4.3.4. Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, balcons...).

4.3.5. Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

4.4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.4.1. L'implantation des constructions, des installations privées et des locaux accessoires est autorisée sur une limite séparative au maximum.

4.4.2. En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur au faîtage de la construction, avec un minimum de 3m (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel divisée par deux, H/2).

IMPLANTATION DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS

4.4.3. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les articles 44.1 et 44.2, sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale, sauf à s'implanter sur une limite séparative.

IMPLANTATION DES PISCINES

4.4.4. Les piscines doivent être implantées à au moins 3m des limites séparatives (margelle comprise).

4.5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

4.5.1. La distance séparant des constructions supérieures à 40m² non contiguës ne peut être inférieure à 8 mètres.

4.5.2. Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance entre constructions, sauf à ce que les bâtiments deviennent contigus.

4.5.3. Les saillies (balcons...) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions.

4.6 - CONTINUITÉ VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

4.6.1. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature).

ARTICLE 1AU5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1 - RÈGLES VOLUMÉTRIQUES ALTERNATIVES DES BÂTIMENTS CONTIGUS

5.1.1. Il n'est pas fixé de règles.

5.2 - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

DISPOSITIONS GENERALES

5.2.1. Les travaux d'aménagements et/ou d'extensions sur des constructions d'architecture traditionnelle doivent respecter les éléments caractéristiques de ladite architecture. Pour les rénovations, l'aspect d'origine sera recherché.

5.2.2. Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.

FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

5.2.3. L'ensemble des façades constituées de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doit recevoir un parement ou être enduit selon le nuancier communal.

5.2.4. La pierre de taille et la brique destinées à être apparentes doivent le rester.

5.2.5. Les bardages sont autorisés, à condition de respecter les teintes du nuancier communal.

5.2.6. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites (type bac acier, tôles ondulées...).

5.2.7. Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers devront respecter le nuancier communal et utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

MENUISERIES DES CONSTRUCTIONS

5.2.8. Les menuiseries en bois devront être peintes, lasurées ou vernies selon le nuancier communal.

ORDONNANCEMENT DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

5.2.9. La suppression des encadrements de fenêtres et de portes (type linteau) est interdite.

La pose en façade de panneaux masquant les ouvertures existantes et remettant en cause l'ordonnement de la façade est interdite.

5.2.10. En cas de nouveaux percements d'ouvertures, les encadrements seront identiques aux encadrements des ouvertures existantes et respecteront l'ordonnement général de la façade (alignement et gabarit des ouvertures).

TOITURES DES CONSTRUCTIONS

5.2.11. A moins de réaliser une toiture terrasse, les toitures des constructions sur front de rue auront une pente comprise entre 30° et 45° et seront à deux pans minimum.

5.2.12. Les toitures des constructions neuves doivent être recouvertes de tuiles ou d'ardoises ou de matériaux d'aspect équivalent.

5.2.13. Les tuiles d'aspect canal sont interdites.

5.2.14. Les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

5.2.15. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

5.2.16. Les locaux accessoires inférieurs à 20m², les piscines couvertes, les panneaux photovoltaïques, les parties vitrées des toitures, les vérandas et les marquises ne sont pas concernées par les règles 5.2.11 et 5.2.12.

CLOTURES

5.2.17. En front de rue:

- La hauteur des clôtures est limitée à 1m50 mesurée à partir du sol existant sur son emprise.
- Les murs de soutènement pourront être surélevés par des systèmes clairvoyants (grille, grillage...)
- Les plaques de béton et les muret-bas supérieurs à 0,4m sont interdites

5.2.19. En limites séparatives, la hauteur de la clôture est limitée à 2m.

5.2.20. Les matériaux de clôtures destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits selon le nuancier communal.

5.2.21. Les clôtures doublées d'éléments végétaux (sauf résineux), tels que haies vives sont autorisées.

5.3 - PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER IDENTIFIE

5.3.1. Tous travaux sur les éléments architecturaux tels que les chaînettes sous gouttière en brique, en pierre ou plâtre et entourage d'ouverture en pierre ou en brique devront faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme spécifique au titre de la protection, de la conservation, de la restauration, de la mise en valeur ou de la requalification.

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

5.4 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.4.1. Toutes les constructions et installations ainsi que tous les aménagements autorisés devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

5.5 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION / SUBMERSION

5.5.1. Il n'a pas été fixé de règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs.

ARTICLE 1AU6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 - PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

6.1.1. 40% d'un seul tenant au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts perméables ou éco-aménagés.

6.1.2. Les surfaces affectées au stationnement sont comptabilisées dans le pourcentage ci-dessus à condition d'être éco-aménagées et perméables.

6.2 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

6.2.3. Les plantations utilisées ne seront pas mono-spécifiques.

6.2.4. Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur insertion dans le tissu urbain. Les conifères et autres résineux sont interdits en clôture.

6.2.5. Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout compostage à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

6.2.6. Les aires de stationnement de plus de trois places doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur insertion dans le tissu urbain.

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

6.3 - MAINTIEN ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

6.3.1. Il n'est pas fixé de règles.

6.4 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

6.4.1. Les ripisylves de cours d'eau, les haies de bocage ainsi que tout élément naturel présent sur le site avant construction devront être préservés. En cas d'impossibilité, ils seront recréés à proximité immédiate.

6.5 - INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

6.5.1. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

6.5.2. Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné et à la charge du constructeur.

6.5.3. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

6.5.4. Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

6.6 - CONTINUITES ECOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLOTURES

6.6.1. Les plantations utilisées pour les clôtures ne seront pas mono-spécifiques.

ARTICLE 1AU7 – STATIONNEMENT**7.1 - STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES**

7.1.1. Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon les principes minima ci-dessous :

Destination de la construction	Zone 1AU	
	Stationnements motorisés	Stationnements cycles
Maison d'habitation – logement individuel	3 places de stationnement aérien dont 1 hors accès garage et hors clôture	
Logement collectif	- 2 places par logement minimum - Places visiteurs: 1 place par immeuble collectif	0,75m ² par logement jusqu'à 2 pièces principales 1,5m ² par logement > à 2 pièces principales (mini 3m ²)
Foyer de personnes âgées	1 place pour 5 personnes accueillies	1 place pour 10 employés
Artisanat	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher	
Industrie, entrepôt	En nombre suffisant en rapport avec l'activité	
Commerces	3 places par 50m ² de surface de vente (< 100m ²)	
	1 place par tranche de 25m ² de surface de vente (> 100m ²)	
Hôtel-restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant	
	1 place par chambre	
Bureaux, services, professions libérales	1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher	1,5m ² pour 100m ² de surface de plancher
Etablissements scolaires		1 place pour 10 élèves

7.1.2. Toute tranche de calcul débutée doit être arrondie à la tranche supérieure (Exemple : pour un nombre calculé de 7.3 places de stationnement, il sera retenu 8 places de stationnement). Le calcul applicable à tout établissement ou construction non précisés dans le tableau ci-dessus est celui auquel ils sont le plus directement assimilables.

7.1.3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré par le demandeur. Il n'est pas imposé de place de stationnement supplémentaire pour les transformations des immeubles existants s'il n'y a pas de changement de destination et d'augmentation du nombre de logements.

7.1.4. Le nombre de places de stationnement pour les vélos est égal à la moitié du nombre de stationnement demandé pour les véhicules motorisés.

7.2 - MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

7.2.1. En cas de plusieurs destinations ou sous-destinations, le plus grand nombre de stationnement demandé au regard de l'article 7.1.1 fera office de minimum exigé lors de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE 1AU8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

8.0 - DISPOSITIONS GENERALES

8.0.1. Les règles prévues ci-dessous ne s'appliquent pas

- aux aménagements et extensions des constructions existantes, aux locaux accessoires
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

8.1 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1.1. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie en bon état de viabilité adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies et permettant d'assurer la sécurité des usagers.

8.1.2. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, à l'une de ces voies, présentant une gêne ou un danger pour la circulation peut être interdit.

8.1.3. En cas de création de voie nouvelle privée ou publique, l'emprise totale minimum de celle-ci (voirie, trottoirs et stationnements le cas échéant) doit être de 8 mètres en double sens (dont 5m en bande de roulement) et 4 mètres en sens unique (dont 2m50 de bande de roulement).

8.1.4. Les voies privées devront permettre le passage des services d'incendie et de secours et avoir une largeur minimale de 4m.

8.1.5. Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

8.2 - ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

8.2.1. L'accès conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres de largeur.

8.2.2. L'inconstructibilité due à l'enclavement ne peut être levée que par la production d'une servitude de passage en tout point au moins égale à 4 mètres de largeur instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

8.2.3. Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...)

ARTICLE 1AU9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.0 - DISPOSITIONS GENERALES

9.0.1. Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux, notamment lors d'opération d'aménagement.

9.0.2. En cas d'aménagement partiel, la conception des réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

9.0.3. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

9.1 - RESEAUX PUBLICS D'EAU

9.1.1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution.

9.1.2. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

9.2 - RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

9.2.1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en électricité par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'électricité, le pétitionnaire devra justifier de sa capacité à fournir l'énergie requise par la construction par des techniques renouvelables ou par extension de réseau à sa charge.

9.2.2. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

9.3 - RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

9.3.1. L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément au zonage d'assainissement et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

9.3.2. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés et conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.

9.3.3. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

9.3.4. Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

9.4 - IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

9.4.1. Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné. Aucun trop-plein dans les réseaux n'est autorisé.

La mise en place de système de récupération des eaux pluviales, pour l'arrosage du jardin par exemple, est autorisée sous forme de réservoir enterré ou masqué.

9.4.2. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

9.5 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

9.5.1. Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée (fourreau supplémentaire pour la fibre optique notamment).

LA ZONE « 2AUE »

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation future d'équipements.

ARTICLE 2AUE1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AUE2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE 2AUE3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE 2AUE4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE 2AUE5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1. Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE 2AUE6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE 2AUE7 – STATIONNEMENT

7.1. Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE 2AUE8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

8.1. Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE 2AUE9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.1. Il n'est pas fixé de règles

LA ZONE « A »

La zone agricole (A) est une zone permettant la construction de bâtiments destinés à l'activité agricole.

ARTICLE A1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1. Conformément au Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires (type annexes) n'ayant pas de destination de construction en propre sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

1.2. Les interdictions ci-dessous ne s'appliquent pas aux aménagements ou transformations des constructions principales existantes, ainsi que de leurs locaux accessoires existants.

1.3. Toute construction et tout aménagement est interdit à moins de 50m de la zone N.

Destinations, sous-destinations et affectations des sols interdites		
Destination des constructions au sens du code de l'urbanisme	Sous-destination des constructions au sens du code de l'urbanisme	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Habitation	
	Hébergement	Oui
Commerce et activités de service	Artisanat, commerce de détail	Oui
	Restauration	Oui
	Commerce de gros	Oui
	Services avec accueil de clientèle	Oui
	Hôtel et tourisme	Oui
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	Oui
	Administrations publiques	Oui
	Local technique public	
	Enseignement, santé, social	Oui
	Art et spectacle	Oui
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Sport	Oui
	Autre Établissement Recevant du Public	Oui
	Industrie	Oui
	Entrepôt / Bureau	Oui
Affectations des sols	Congrès/exposition	Oui
	Affouillements / exhaussements	
	Dépôts à l'air libre	
	Remblai des mares / étangs	Oui

DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LE SECTEUR AP

1.4. Toute nouvelle construction est interdite.

DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LE SECTEUR AR

1.5. Toute nouvelle construction principale est interdite.

1.6. Toute construction et tout aménagement est interdit à moins de 50m de la zone N.

ARTICLE A2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.0. Les constructions et aménagements sont autorisés à condition de vérifier leur situation vis-à-vis des secteurs soumis à un aléa argileux moyen à fort. Des prescriptions spécifiques pourront être imposées afin de réduire l'impact de cet aléa.

2.0 Les constructions et aménagements à usage d'habitat et de commerce et activités de services sont autorisés à condition d'établir des prescriptions acoustiques le long de la RD97 (bande de 100m hors agglomération et 30m en agglomération) et de l'autoroute A19 (bande de 300m) selon l'arrêté préfectoral en vigueur à la date du dépôt de l'autorisation d'occupation du sol.

CHANGEMENT DE DESTINATION ET DIVERSIFICATION DE L'ACTIVITE

2.1. Les changements de destination sont autorisés s'ils n'induisent pas d'occupation du sol interdite à l'article A1 et s'ils demeurent accessoire et reposent sur l'activité principale agricole.

La diversification de l'activité doit demeurer accessoire et reposer sur l'activité principale agricole. Les constructions en lien avec le poney-club sont autorisées.

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

2.2. Les constructions des bâtiments d'exploitation sont autorisées, à condition qu'ils soient destinés à l'exploitation agricole ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public (ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U et AU).

HABITATION

2.3. En cas de création d'un siège d'une nouvelle exploitation agricole, la construction de l'habitation ne peut précéder celle des bâtiments d'exploitation qui la justifie. La demande de permis de construire de l'habitation ne pourra intervenir qu'après réception de la construction d'exploitation la justifiant.

2.4. Les nouvelles constructions à usage d'habitation et leurs locaux accessoires (abri de jardin, annexes, piscines, etc) sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Elles doivent être nécessaires et strictement indispensables à l'exercice de l'exploitation agricole, et justifier de l'absolue nécessité d'une présence permanente
- Elles doivent être édifiées à 60m maximum des bâtiments d'activité de l'exploitation agricole.

2.5. L'extension des constructions existantes à usage d'habitation est autorisée à condition de ne pas dépasser 40% de la surface de plancher déjà construite à la date d'approbation du PLU.

2.6. Le logement en chambre d'hôtes ou meublé de tourisme ne peut faire l'objet d'une construction neuve. Seule la transformation d'un bâtiment existant peut être autorisée à cette fin. Le logement de l'exploitant ne peut être destiné à un changement de destination pour l'habitation en chambre d'hôtes ou meublé de tourisme pour justifier de la construction d'une nouvelle habitation à titre principal.

AFFECTATION DU SOL

2.10. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole, aux infrastructures de transport (y compris les pistes piétonnes et cyclables) ou aux fouilles archéologiques.

DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LE SECTEUR AR

2.11. Les locaux accessoires liés à une construction principale déjà existante sont autorisés à condition de ne pas dépasser une emprise au sol supérieure à 20m².

2.12. L'extension des constructions existantes à usage d'habitation est autorisée à condition de ne pas dépasser 40% de la surface de plancher déjà construite à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE A3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Il n'est pas fixé de règles

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

ARTICLE A4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.0 - REGLES GENERALES

4.0.1. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.1 - EMPRISE AU SOL

4.1.1. L'emprise au sol des locaux accessoires est fixée à 20m² dans le secteur Ar.

4.2 - HAUTEUR

CALCUL DE LA HAUTEUR

4.2.1. La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle. En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

4.2.2. Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS RELEVANT DE LA DESTINATION AGRICOLE ET FORESTIERE

4.2.3. La hauteur de la construction ne devra pas dépasser 15m au faitage. Elle peut être dépassée pour des impératifs techniques et fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS RELEVANT DE LA DESTINATION HABITATION

4.2.4. La hauteur de la construction ne devra pas dépasser 6m à l'égout de toit et 10m au faitage.

HAUTEUR DES LOCAUX ACCESSOIRES

4.2.5. Locaux accessoires contigus à la construction principale : la hauteur du faitage ne devra pas être supérieure à celui de la construction principale

4.2.6. Locaux accessoires non contigus à la construction principale :

- La hauteur maximale des abris de jardin est limitée à 3m au faitage.
- La hauteur maximale des autres locaux accessoires est limitée à 6m au faitage.

HAUTEUR DES AUTRES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS

4.2.7. La hauteur maximale des mâts, pylônes et antennes ne doit pas être supérieure de plus de 2 mètres par rapport à la construction existante.

4.2.8. Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux éoliennes

4.3 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES

4.3.1. Les constructions seront implantées avec une marge minimale de :

- 10m par rapport à l'emprise publique ou privée dans le cas général
- 15m par rapport à une route départementale
- 20m par rapport à la RD97

4.3.2. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée lorsque la nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante.

IMPLANTATION DES SAILLIES ET AUX INTERSECTIONS DES VOIES

4.3.4. Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, balcons...).

4.3.5. Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS D'INTERET GENERAL

4.3.6. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

4.4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.4.1. Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s)
- soit avec une marge minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives

IMPLANTATION DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS

4.4.2. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas l'article 44.1 sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale, sauf à s'implanter sur une limite séparative.

IMPLANTATION DES PISCINES

4.4.3. Les piscines liées aux constructions à usage d'habitation doivent être implantées à au moins 3m des limites séparatives (margelle comprise)

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS D'INTERET GENERAL

4.4.4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

4.5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

4.5.1. Sur un même terrain, les constructions seront implantées soit :

- En contiguïté (constructions accolées)
- En maintenant une marge minimale de 4m et maximale de 20m entre chaque construction
- En maintenant une marge minimale de 6m et maximale de 20m si une des constructions est liée à l'activité agricole

4.5.2. Les saillies (balcons...) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions.

4.6 - CONTINUITÉ VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

4.6.1. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature).

ARTICLE A5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1 - RÈGLES VOLUMÉTRIQUES ALTERNATIVES DES BÂTIMENTS CONTIGUS

5.1.1. Il n'est pas fixé de règles.

5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

5.2.1. Les travaux d'aménagements et/ou d'extensions sur des constructions d'architecture traditionnelle doivent respecter les éléments caractéristiques de ladite architecture (toiture à basse goutte, lucarnes, auvents, pierres apparentes). Pour les rénovations, l'aspect d'origine sera recherché.

5.2.2. Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.

FAÇADES DES CONSTRUCTIONS RELEVANT DE LA DESTINATION HABITATION ET LEURS LOCAUX ACCESSOIRES

5.2.3. L'ensemble des façades constituées de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doit recevoir un parement ou être enduit selon le nuancier communal.

5.2.4. La pierre de taille et la brique destinées à être apparentes doivent le rester.

5.2.5. Les bardages sont autorisés, à condition de respecter les teintes du nuancier communal.

5.2.6. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites (type bac acier, tôles ondulées...).

FAÇADES DES CONSTRUCTIONS RELEVANT DES AUTRES DESTINATIONS

5.2.7. Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers devront respecter le nuancier communal et utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

MENUISERIES DES CONSTRUCTIONS RELEVANT DE LA DESTINATION HABITATION

5.2.8. Les menuiseries en bois devront être peintes, lasurées ou vernies selon le nuancier communal.

ORDONNANCEMENT DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS RELEVANT DE LA DESTINATION HABITATION

5.2.9. La suppression des encadrements de fenêtres et de portes (type linteau) est interdite.

La pose en façade de panneaux masquant les ouvertures existantes et remettant en cause l'ordonnancement de la façade est interdite.

5.2.10. Lors de modifications ou transformations de bâtiments existants, les percements d'origine ainsi que les éléments de modénature ayant un intérêt architectural devront être respectés.

En cas de nouveaux percements d'ouvertures, les encadrements seront identiques aux encadrements des ouvertures existantes et respecteront l'ordonnancement général de la façade (alignement et gabarit des ouvertures).

TOITURES DES CONSTRUCTIONS RELEVANT DE LA DESTINATION HABITATION

5.2.11. A moins de réaliser une toiture terrasse, les toitures des constructions sur front de rue auront une pente comprise entre 30° et 40°.

5.2.12. Les toitures des constructions neuves doivent être recouvertes de tuiles ou d'ardoises ou de matériaux d'aspect équivalent.

5.2.13. Les tuiles d'aspect canal sont interdites.

5.2.14. Les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

5.2.15. Les matériaux métalliques sont autorisés lorsque des contraintes techniques l'imposent.

5.2.16. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

5.2.17. Les locaux accessoires inférieurs à 20m², les piscines couvertes, les panneaux photovoltaïques, les parties vitrées des toitures, les vérandas et les marquises ne sont pas concernées par les règles 52.11 et 52.12.

CLOTURES

5.2.18. En front de rue:

- La hauteur des clôtures est limitée à 1m50 mesurée à partir du sol existant sur son emprise.
- Les murs de soutènement pourront être surélevés par des systèmes clairvoyants (grille, grillage...)
- Les piliers ne dépasseront pas 2m.
- Les plaques de béton supérieures à 0,4m sont interdites

5.2.19. En limites séparatives, la hauteur de la clôture est limitée à 2m.

5.2.20. Les matériaux de clôtures destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits selon le nuancier communal.

5.2.21. Les clôtures doublées d'éléments végétaux (sauf résineux), tels que haies vives sont autorisées.

5.3 - PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER IDENTIFIE

5.3.1. Tous travaux sur un élément répertorié au titre de la protection, de la conservation, de la restauration, de la mise en valeur ou de la requalification figurant sur le règlement graphique devront faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme spécifique.

5.4 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.4.1. Il n'est pas fixé de règles.

5.5 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION / SUBMERSION

5.5.1. Il n'a pas été fixé de règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs.

ARTICLE A6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 - PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

6.1.1. Il n'est pas fixé de règles.

6.2 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

6.2.3. Les plantations utilisées ne seront pas mono-spécifiques.

6.2.4. Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur insertion dans le site.

6.2.5. Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout compostage à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

6.2.6. Les bâtiments techniques agricoles ou éventuellement à usage artisanal, situés à moins de 50m des voies ou habitations voisines devront être isolés par une rangée d'arbres, si leur implantation a des conséquences dommageables pour les habitations ou le site.

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

6.3 - MAINTIEN ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

6.3.1. Les continuités écologiques prévues dans les aménagements routiers doivent être préservées (type passage de faune).

6.4 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

6.4.1. Les ripisylves de cours d'eau, les haies de bocage ainsi que tout élément naturel présent sur le site avant construction devront être préservés pour contribuer à l'intégration des bâtiments dans leur environnement. En cas d'impossibilité, ils seront recréés à proximité immédiate.

6.5 - INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

- 6.5.1. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- 6.5.2. Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné et à la charge du constructeur.
- 6.5.3. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.
- 6.5.4. Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

6.6 - CONTINUITES ECOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLOTURES

- 6.6.1. Les plantations utilisées pour les clôtures ne seront pas mono-spécifiques.

ARTICLE A7 – STATIONNEMENT

7.1 - STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES

- 7.1.1. Des aires de stationnement des véhicules motorisés ou non motorisés correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol devront être réalisées en dehors des voies publiques.

7.2 - MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

- 7.2.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

8.0 - DISPOSITIONS GENERALES

- 8.0.1. Les règles prévues ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux aménagements et extensions des constructions existantes, aux locaux accessoires
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

8.1 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- 8.1.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée), directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, en bon état de viabilité et :

- adaptée à l'importance et à la destination des constructions ou terrains desservis
- permettant d'assurer la sécurité publique
- permettant l'approche et l'utilisation des services d'incendie et de secours
- aménagée pour apporter la moindre gêne à la circulation publique

- 8.1.2. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, à l'une de ces voies, présentant une gêne ou un danger pour la circulation sera interdit.

- 8.1.3. En cas de création de voie nouvelle privée ou publique, l'emprise totale minimum de celle-ci doit être de 8 mètres en double sens et 4 mètres en sens unique (voirie, trottoirs et stationnements le cas échéant).

- 8.1.4. Les voies privées devront permettre le passage des services d'incendie et de secours et avoir une largeur minimale de 4m.

8.2 - ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- 8.2.1. L'accès conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres de largeur.

- 8.2.2. L'inconstructibilité due à l'enclavement ne peut être levée que par la production d'une servitude de passage en tout point au moins égale à 4 mètres de largeur instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

- 8.2.3. Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie.

8.2.4. Les accès peuvent être interdit par le gestionnaire de la voirie en cas d'atteinte à la sécurité des usagers.

ARTICLE A9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.0 - DISPOSITIONS GENERALES

9.0.1. Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux, notamment lors d'opération d'aménagement.

9.0.2. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

9.1 - RESEAUX PUBLICS D'EAU

9.1.1. En présence du réseau public d'alimentation en eau potable, toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit y être raccordée.

En l'absence du réseau public d'alimentation en eau potable, l'alimentation en eau est réalisée par les soins de l'exploitant, par captage, forage ou puits particuliers. Ces dispositifs sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dès sa réalisation ou son renforcement.

9.1.2. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

9.2 - RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

9.2.1. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

9.3 - RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

9.3.1. L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément au zonage d'assainissement et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

9.3.2. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés et conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.

9.3.3. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

9.3.4. Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

9.3.5. Les eaux usées non domestiques doivent être traitées individuellement avant rejet dans le réseau collectif.

9.4 - IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

9.4.1. Il n'est pas fixé de règles.

9.5 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

9.5.1. Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée (fourreau supplémentaire pour la fibre optique notamment)

LA ZONE « N »

Il s'agit des espaces naturels de la commune :

- Espaces forestiers et écologiques (N)
- Équipements publics liés à la station d'épuration (NE)
- Périmètre du captage pour la protection des eaux souterraines (Npc)
- Secteurs à dominante humide (Nzh)

ARTICLE N1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1. Conformément au Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires (type annexes) n'ayant pas de destination de construction en propre sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

1.2. Les interdictions ci-dessous ne s'appliquent pas aux aménagements ou transformations des constructions principales existantes, ainsi que de leurs locaux accessoires existants.

Destinations, sous-destinations et affectations des sols interdites		
Destination des constructions au sens du code de l'urbanisme	Sous-destination des constructions au sens du code de l'urbanisme	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Oui
	Exploitation forestière	
Habitation	Habitation	Oui
	Hébergement	Oui
Commerce et activités de service	Artisanat, commerce de détail	Oui
	Restauration	Oui
	Commerce de gros	Oui
	Services avec accueil de clientèle	Oui
	Hôtel et tourisme	Oui
	Cinéma	Oui
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Administrations publiques	Oui
	Local technique public	
	Enseignement, santé, social	Oui
	Art et spectacle	Oui
	Sport	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autre Établissement Recevant du Public	Oui
	Industrie	Oui
	Entrepôt / Bureau	Oui
	Congrès/exposition	Oui
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	
	Dépôts à l'air libre	Oui
	Remblai des mares / étangs	Oui

CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS DANS LE SECTEUR NPC ET NZH

1.7. Toute construction est interdite.

ARTICLE N2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

DISPOSITIONS GENERALES

2.1. Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espaces boisés classés, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 9 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice des services publics.

2.2 Les constructions et aménagements sont autorisés à condition de vérifier leur situation vis-à-vis des secteurs soumis à un aléa argileux moyen à fort. Des prescriptions spécifiques pourront être imposées afin de réduire l'impact de cet aléa.

2.3. Les constructions et aménagements sont autorisés à condition de vérifier leur situation vis-à-vis des secteurs potentiellement humides recensés dans le rapport de présentation sont autorisés sous réserve qu'aucune autre implantation ne soit possible et que le caractère humide ne soit pas remis en cause.

2.4. La totalité des usages et affectations des sols autorisés doit être située à au moins 6m des cours d'eau.

CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS DANS LA ZONE N (NATURELLE)

2.5. Les ouvrages techniques sont autorisés :

- s'ils sont liés au transport d'énergie ou
- s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant à une mission de service public

2.6. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination sauf dans le cas où sa reconstruction le rendrait incompatible avec son environnement actuel.

CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS DANS LES SECTEURS NE

2.7. Les constructions et aménagements liés à la station d'épuration.

ARTICLE N3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE N4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article sont applicables pour la zone N, à l'exclusion des zones NE, NPc et NZh.

4.1 - EMPRISE AU SOL

4.1.1. L'emprise au sol est limitée à 20m² au total (dans la limite de deux constructions par unité foncière)

4.2 - HAUTEUR

CALCUL DE LA HAUTEUR

4.2.1. La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle. En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

4.2.2. Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

4.2.3. La hauteur maximale est fixée à 4m au faitage

4.2.4. Cet article ne concerne pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.3 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES

4.3.1. Les constructions seront implantées soit à l'alignement des voies et emprises, soit avec un recul minimal de 3m par rapport aux voies et emprises

IMPLANTATION DES SAILLIES ET AUX INTERSECTIONS DES VOIES

4.3.2. Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS D'INTERET GENERAL

4.3.3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

4.4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.4.1. Les constructions doivent être implantées soit en limite(s) séparative(s), soit avec une marge minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS D'INTERET GENERAL

4.4.3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

4.5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

4.5.1. Il n'est pas fixé de règles.

4.6 - CONTINUITÉ VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

4.6.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les dispositions du présent article sont applicables pour la zone N, à l'exclusion des zones NE, NPc et NZh.

5.1 - RÈGLES VOLUMÉTRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS

5.1.1. Il n'est pas fixé de règles.

5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

5.2.1. Les constructions s'intégreront dans les lignes du paysage et seront adaptées au site.

5.3 - PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER IDENTIFIÉ

5.3.1. Tous travaux sur un élément répertorié au titre de la protection, de la conservation, de la restauration, de la mise en valeur ou de la requalification figurant sur le règlement graphique devront faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme spécifique.

5.4 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.4.1. Il n'est pas fixé de règles.

5.5 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION / SUBMERSION

5.5.1. Il n'a pas été fixé de règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs.

ARTICLE N6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article sont applicables pour la zone N, à l'exclusion des zones NE, NPc et NZh.

6.1 - PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

6.1.1. Il n'est pas fixé de règles.

6.2 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

6.2.1. Il n'est pas fixé de règles.

6.3 - MAINTIEN ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

6.3.1. Il n'est pas fixé de règles.

6.4 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

6.4.1. Les ripisylves de cours d'eau, les haies de bocage ainsi que tout élément naturel présent sur le site avant construction devront être préservés pour contribuer à l'intégration des bâtiments dans leur environnement.

6.5 - INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

6.5.1. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

6.6 - CONTINUITES ECOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLOTURES

6.6.1. Les plantations utilisées pour les clôtures ne seront pas mono-spécifiques.

ARTICLE N7 – STATIONNEMENT

7.1.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

8.0.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Les dispositions du présent article sont applicables pour la zone N, à l'exclusion des zones NE, NPc et NZh.

9.0 - DISPOSITIONS GENERALES

9.0.1. Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

9.0.2. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

9.1 - RESEAUX PUBLICS D'EAU

9.1.1. En présence du réseau public d'alimentation en eau potable, toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit y être raccordée.

En l'absence du réseau public d'alimentation en eau potable, l'alimentation en eau est réalisée par les soins de l'exploitant, par captage, forage ou puits particuliers. Ces dispositifs sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dès sa réalisation ou son renforcement.

9.2 - RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

9.2.1. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

9.3 - RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

9.3.1. Il n'est pas fixé de règles.

9.4 - IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

9.4.1. Il n'est pas fixé de règles.

9.5 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

9.5.1. Il n'est pas fixé de règles.