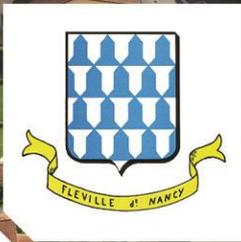




métropole
Grand Nancy



Source : www.leuropevueduciel.com

PLAN LOCAL D'URBANISME

Fléville *-devant-Nancy*

Règlement
Modification
Septembre 2019



SCALEN
AGENCE DE DÉVELOPPEMENT
DES TERRITOIRES
NANCY SUD LORRAINE

SOMMAIRE

ANNEXE	4
ELEMENTS EXPLICATIFS DU CONTENU DU REGLEMENT DU P.L.U.	4
TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	10
TITRE II	15
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	15
CHAPITRE 1	16
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA	16
CHAPITRE 2	26
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB	26
CHAPITRE 3	36
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC	36
CHAPITRE 4	47
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE	47
CHAPITRE 5	55
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX	55
TITRE III	66
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	66
CHAPITRE 1	67
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AU	67
CHAPITRE 2	76
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 AU	76
TITRE IV	79
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	79
CHAPITRE 1	80
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	80
TITRE V	84
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	84
CHAPITRE 1	85
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1N	85

ANNEXE

**ELEMENTS EXPLICATIFS DU CONTENU
DU REGLEMENT DU P.L.U.**

Cette annexe est conçue pour fournir quelques explications sur un certain nombre de notions ou de principes qu'il est nécessaire de connaître pour comprendre la portée des règles contenues dans le Plan Local d'Urbanisme. N'ayant qu'une valeur purement explicative, **cette note ne peut en aucune manière remettre en cause la lettre et l'esprit du texte même des règles** incluses dans les articles 1 à 14 du règlement ou des règles découlant du Code de l'urbanisme.

1 - PRINCIPES GENERAUX

➤ La structure générale du règlement

- . **Le titre I « Dispositions générales »** rappelle les dispositions applicables en vertu des textes autres que le règlement de P.L.U. proprement dit.

L'article 4 de ce titre, reprenant le texte du Code de l'urbanisme, rappelle qu'il n'est pas possible de déroger aux règles du P.L.U. qui ne peuvent faire l'objet que d'**adaptations mineures**.

- . **Le titre II « Dispositions applicables aux zones urbaines » et le titre III « Dispositions applicables aux zones naturelles »** comportent autant de chapitres que de zones. Chaque chapitre contient l'ensemble des règles du P.L.U. applicables à une zone donnée.

➤ L'articulation des règles entre elles

Pour être autorisée, une construction doit être **conforme à chacune des règles contenues** dans les articles 1 à 14 du règlement de zone. Toutes ces règles sont donc **cumulatives**. L'intitulé des 14 articles est le même pour toutes les zones (obligation imposée par arrêté ministériel).

Exemple typique : article 7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » et article 10 « Hauteur maximum des constructions ».

➤ Cas particulier de l'application des articles 1 et 2

Ces articles énumèrent les types de construction définis en fonction de leur **destination** (habitation, activités industrielles, commerciales, artisanales,).

L'article 1 énumère les occupations et utilisations du sol qui sont **interdites** dans la zone.

L'article 2 énumère les occupations et utilisations du sol qui ne sont **autorisées que si elles respectent les conditions qu'il énonce**.

➤ La notion de « terrain » ou « d'unité foncière »

Les prescriptions du P.L.U. s'appliquent, non pas à la parcelle, numérotée au cadastre, mais au « terrain », appelé encore « unité foncière », c'est-à-dire à « **l'ensemble des parcelles contiguës appartenant au même propriétaire** ».

➤ **Cumul des règles du P.L.U. avec d'autres règles**

Une construction ne doit pas seulement respecter les règles du Plan Local d'Urbanisme, mais quatre types de règles peuvent également s'imposer :

- **les servitudes d'utilité publique** : ce sont des contraintes imposées en vertu de législations particulières.

Ex. : les monuments historiques ou leurs abords, l'utilisation de certaines ressources et équipements, les cartes d'aléas de risques naturels prévisibles, ...

La liste et le plan des servitudes d'utilité publique sont annexés au dossier de P.L.U. L'instruction du permis de construire tient compte de ces servitudes pour délivrer ou non l'autorisation.

- **les règlements de lotissement** : dans le cadre des lotissements, et bien que cela ne soit pas obligatoire, on trouve souvent un « règlement de lotissement », édictant des règles d'urbanisme spécifiques à l'opération.

Le respect de ces règles est vérifié au cours de l'instruction du permis de construire.

- **les règles de droit privé** : certains articles du Code civil (article 637 et suivants) édictent des servitudes de voisinage (ex. : interdiction d'ouvrir des vues sur une propriété voisine,...). D'autre part, dans les lotissements, outre les règlements de lotissement précités, existent des cahiers des charges s'imposant dans les rapports entre colotis. Le permis de construire est **délivré indépendamment de ces règles de droit privé**. Il appartient à chaque constructeur de vérifier que sa construction est conforme à ces règles, pour ne pas engager sa responsabilité vis-à-vis de ses voisins.

- **les règles de droit de la construction** : ces règles, destinées à assurer le confort, l'hygiène et la sécurité, concernent essentiellement l'aménagement intérieur, **le pétitionnaire prend l'engagement de les respecter**. Des sanctions pénales peuvent être prononcées à posteriori, après contrôle de l'Administration.

Le respect des règles de construction n'est vérifié par le permis de construire que pour les règles de sécurité et d'accessibilité édictées pour les immeubles de grande hauteur et les établissements recevant du public.

II - QUELQUES DEFINITIONS

- **Alignement** : (article 6 de chaque règlement de zone)

Définition juridique : ligne séparative des limites latérales des voies publiques terrestres par rapport aux propriétés privées riveraines (Attention aux différents sens du terme : des constructions « alignées » dans une rue, au sens commun du terme, ne sont pas forcément implantées à « l'alignement » du domaine public, au sens juridique du terme, seul utilité dans le règlement).

Certaines marges de recul par rapport à l'alignement sont définies graphiquement sur le plan de zonage : elles ont alors valeur de règlement

- **Constructions annexes**

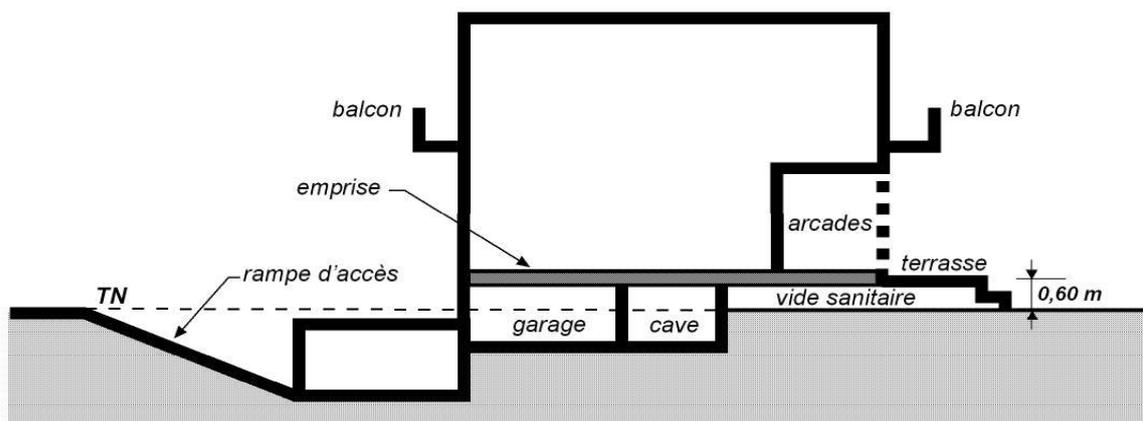
Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale et séparés de celle-ci, tels que remises, abris de jardin, garages, locaux vélos, celliers...

➤ **Limites séparatives** : (article 7)

Ce sont les limites de l'unité foncière autres que celles bordant une voie publique. Parfois, certaines limites séparatives longeant une voie privée peuvent être assimilées aux limites longeant une voie publique (ex. : « voie privée ouverte à la circulation publique », « voie privée où des prescriptions sont portées au document graphique »). La règle d'implantation applicable par rapport à cette limite est alors fixée à l'article 6.

➤ **Emprise au sol** : (article 9)

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie qu'occupe la base en projection de ce bâtiment, sauf les balcons non clos et non-couverts et les bâtiments construits en-dessous du terrain naturel ou au-dessus de celui-ci s'ils n'excèdent pas 0,60 m de hauteur.



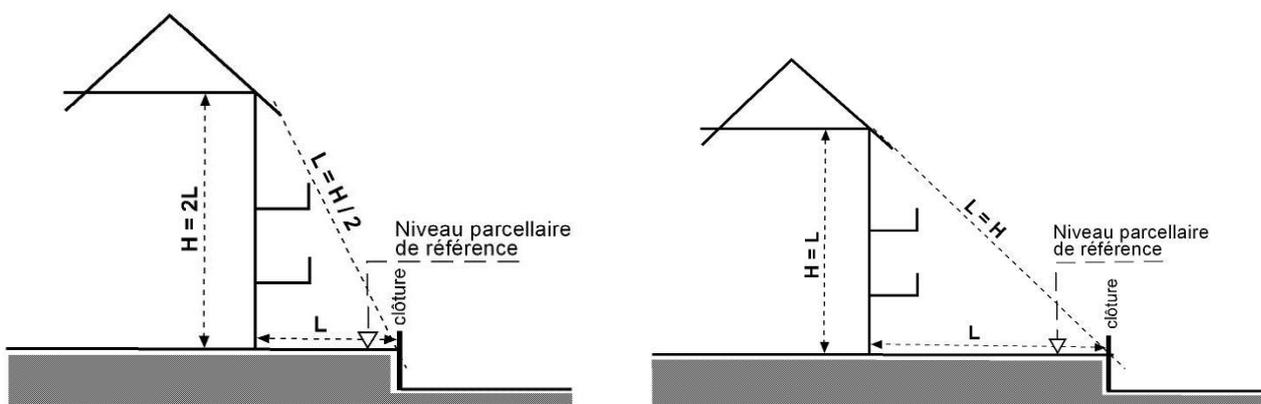
Remarque : Sauf mention contraire, l'emprise des piscines individuelles non provisoires est comprise dans l'emprise au sol globale du bâtiment.

➤ **Hauteur relative** : (article 7 ou 10)

On appelle hauteur relative (et parfois aussi « prospect »), le maximum de hauteur admissible en fonction de la distance du point de base de cette hauteur maximale à un point de référence donné.

Ce point de référence est constitué habituellement par le point le plus haut ou le plus bas du polygone d'implantation (ou emprise constructible) du bâti.

La hauteur relative par rapport aux limites séparatives (article 7) peut s'illustrer ainsi :



Remarque : En vertu du principe du respect cumulatif des règles, énoncé précédemment, il faut combiner cette règle avec la règle de hauteur maximale absolue exprimée à l'article 10. C'est la règle la plus stricte qui s'applique.

➤ **Surfaces de plancher**

La définition et le mode de calcul de la surface de plancher d'une construction relèvent du Code de l'urbanisme, et peuvent être modifié par décret.

Les notions de surface hors œuvre nette ou brute (SHON ou SHOB) ont été abandonnées au profit de la notion de surface de plancher le 1^{er} mars 2012.

III - REGIMES PARTICULIERS ATTRIBUES PAR LE P.L.U. A CERTAINS TERRAINS

➤ **Espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer**



« Les P.L.U. peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer » (article L. 130-1 du Code de l'urbanisme).

Conséquences sur le boisement :

- Le défrichement est interdit,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une autorisation préalable expresse.

Conséquences sur les possibilités d'utilisation du sol :

« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements » (L. 130-1, alinéa 2 du Code de l'urbanisme).

➤ **Emplacements réservés**



Signalés sur le plan par un graphisme particulier, les terrains ainsi réservés sont destinés à servir d'emprise à un équipement public futur. Le régime juridique des emplacements réservés a pour but d'éviter une utilisation incompatible avec leur destination future, de garantir leur disponibilité et leur acquisition au meilleur prix.

Les destinations des emplacements réservés sont les voies publiques, les ouvrages publics (infrastructures comme canaux et voies ferrées ; superstructures comme écoles et hôpitaux), les installations d'intérêt général (ex. : équipements sociaux et culturels) et les espaces verts.

Les bénéficiaires des emplacements réservés sont uniquement des collectivités, services et organismes publiques : Etat, département, commune, établissement public intercommunal, établissement public concessionnaire de service public (ex. : E.D.F.).

L'utilisation du sol des emplacements réservés est limitée : toute construction est interdite, sauf celles à caractère précaire et celles pour lesquelles la réserve a été prescrite.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Fléville-devant-Nancy.

Article 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines « zones U », en zones à urbaniser « zones AU », en zone agricole « zone A » et en zones naturelles et forestières « zones N ».

Les limites de ces différentes zones et éventuellement des sous-zones, figurent sur les documents graphiques.

1 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du Titre II du présent règlement :

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines sont les suivantes :

- **La zone UA**, qui correspond au tissu traditionnel et patrimonial de la commune, correspondant à la partie centrale du village édifiée principalement en ordre continu. Cette zone comporte un secteur UAa patrimonial à l'entrée du vieux village dans l'axe de vue du Château.
- **La zone UB**, correspondant à la proche périphérie du centre et recouvrant une urbanisation mixte regroupant à la fois quelques collectifs bas, ainsi que des constructions individuelles isolées ou mitoyennes édifiées le plus souvent au coup par coup. Cette zone comporte un secteur UBa qui regroupe des bâtiments de plus grande importance autour de l'hôtel de ville.
- **La zone UC**, correspondant aux extensions périphériques et recouvrant des secteurs constitués d'habitat individuel isolé édifié principalement sous forme de lotissements. Elle comprend 3 secteurs qui correspondent à des ensembles urbains de différentes générations dont les règles diffèrent sensiblement:
 - UCa (Orée du Bois),
 - UCb (Fleurychamp)
 - et UCc (quartier Bretagne à proximité de Heillecourt)
- **La zone UE**, correspondant aux zones d'équipements publics d'intérêt collectif publics et privés : équipements hydrauliques, scolaires, sportifs, etc.
- **La zone UX**, correspond aux zones d'activités à caractère industriel, commercial ou tertiaire. On dénombre 4 sous secteurs :
 - UX qui recouvre les emprises de l'enseigne CORA
 - UXa1 qui correspond à la première tranche de la zone de Frocourt, en cours d'urbanisation
 - UXa qui correspond à la dernière tranche de la zone de Frocourt,

- UXb couvrant la zone industrielle Ludres-Fléville et au Dynapôle

2 - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du Titre III du présent règlement : les zones 1 AU et 2 AU

Sont classés en zone à urbaniser (AU) les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Les zones à urbaniser sont les suivantes :

- **La zone 1 AU** est une zone dont l'urbanisation est prévue à court ou moyen terme disposant de réseaux et voiries en périphérie immédiate et pouvant s'intégrer au tissu urbain existant. Cette zone comporte un secteur 1 AUa correspondant au « Paquis de Manonchamp ».
- **Les zones 2 AU** qui concernent un ensemble de terrains situés entre l'A 33 et l'échangeur de la zone industrielle (Erfurt) et à l'entrée du village, route de Lupcourt.

3 - Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du Titre IV du présent règlement : la zone A

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont seules autorisées en zone A. Les limites de ces différentes zones et éventuellement des sous-zones, figurent sur les documents graphiques. Les plans comportent également les secteurs définis aux articles R. 123-11 et R. 123-12 du Code de l'Urbanisme.

4 - Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du Titre V du présent règlement : la zone 1N

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones naturelles sont les suivantes :

- **La zone 1 N** : Il s'agit d'une zone naturelle non équipée et constituée d'espaces cultivés, de prés ou de bois qui ont vocation à préserver et à valoriser les espaces non urbanisés ainsi que les espaces protégés. le parc du château.
Un sous secteur spécifique 1Na a été défini pour le château et son parc.

Article 3 : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13 des règlements des différentes zones).

Lorsqu'un immeuble bâti existant à la date d'approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire peut être accordé pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE II

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

CHAPITRE 1

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions à usage industriel.
- Les terrains de camping
- Les dépôts de véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs de plus de 10 places.
- Les parcs d'attractions
- L'installation d'une caravane, d'un mobil-home en dehors d'un terrain de camping

Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Les démolitions, à condition qu'elles ne conduisent pas à la disparition d'un volume bâti nécessaire à la pérennisation de la morphologie d'ensemble du village (front bâti continu, alignement sur le domaine public,...),

Les constructions nouvelles ou les changements de destination à usage artisanal, de commerce, de bureaux et de services, dans la limite de 500 m² de surface de plancher

Les constructions à usage d'entrepôt dont la présence conditionne le fonctionnement ou le développement d'une activité dès lors qu'elles ne sont pas situées en façade sur les voies publiques de la zone.

Les affouillements et exhaussements du sol, dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100 m², s'ils sont temporaires et liés aux constructions et aux occupations du sol accordées.

L'aménagement et l'agrandissement des bâtiments agricoles existants à condition qu'ils demeurent compatibles avec la destination résidentielle de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès :

Toute construction est autorisée à condition qu'elle soit desservie par des voies publiques ou privées soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsqu'il s'agit d'accéder à une parcelle située en deuxième rang d'urbanisation ou au-delà, l'accès doit avoir une largeur minimale de 3,50 m.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

Toute unité foncière ne peut avoir qu'un seul accès automobile. Un second accès peut être autorisé s'il est nécessaire au fonctionnement et à l'usage des constructions autorisées et à condition qu'il réponde aux exigences de sécurité et de desserte.

3.2 - Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics, de collecte, de déneigement et de secours, de faire aisément demi-tour.

3.3. - Sentiers

Les voies et cheminements piétons sont à conserver. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées. Lors de leur création ou de leur restauration, les cheminements piétons doivent respecter la largeur minimale de 1,80 m en tout point.

Article UA 4 : Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur et dont les caractéristiques doivent être approuvées par le gestionnaire du réseau.

4.2 - Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il doit être conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

4.3 - Eaux pluviales :

Dans les zones du territoire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à ce principe.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les unités foncières inférieures à 2000 m², la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire.

Le pétitionnaire doit cependant privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux.

4.4 - Electricité, téléphone et télédistribution :

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les branchements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être posés sur la façade avec précaution de manière à être les plus discrets possibles.

4.5 Climatiseurs, antennes paraboliques, transformateurs électriques ...

Les appareils de climatisation, les conduits et les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public.

Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être accessibles depuis l'espace public mais rester correctement intégrés aux constructions ou aux murs de clôture voire dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade.

Les volets roulants avec caissons apparents et dépassant de la volumétrie générale du bâtiment sont interdits sur les façades en premier rang visible du domaine public. Sur les autres façades, ils feront l'objet d'un examen particulier en fonction de la qualité architecturale du bâtiment.

4.6. - Collecte des ordures ménagères :

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que tout changement de destination d'immeuble existant devront respecter les prescriptions introduites par les annexes sanitaires concernant la collecte des déchets.

La construction d'un local clos destiné au stockage des containers devra être prévue sur l'unité foncière ou à l'intérieur d'un ensemble immobilier.

Sa capacité de stockage sera étudiée en fonction des besoins de l'ensemble immobilier, et son accessibilité et son aspect extérieur devront respecter les règles prescrites au présent règlement.

Toutefois, cet article ne s'applique pas dans les cas d'une restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de surface de plancher nouvelle.)

Article UA 5 - Caractéristiques des terrains

Dans les zones d'assainissement non collectif, le permis peut être refusé ou n'être accordé qu'à condition que l'unité foncière présente une superficie minimale de terrain compatible avec les contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

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

6.1 – Cas général

Sauf disposition graphique reportée au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue.

Toutefois, un retrait par rapport à l'alignement peut être autorisé pour assurer un raccordement correct avec les constructions existantes.

Dans le cas de parcelle d'angle, une implantation tenant compte des besoins de sécurité (notamment accessibilité, visibilité...) pourra être imposée.

La règle du premier alinéa ne s'applique pas aux transformations, adjonctions apportées à des constructions existantes qui ne s'inscrivent pas dans un ordonnancement existant et aux parcelles bâties situées à un angle dès lors que l'angle lui-même est édifié à l'alignement.

La prescription graphique impose d'implanter les constructions en limite ou en retrait de la marge de recul.

La construction en deuxième rang d'urbanisation n'est pas autorisée, la construction principale ne devant excéder 25 m de profondeur. Au-delà, seules sont autorisées les constructions annexes définies dans l'article 6.2.

6.2 – Espace vert protégé

Lorsqu'une protection d'espace vert protégé est figurée au document graphique, les constructions doivent être implantées en totalité dans l'espace compris entre l'alignement des voies publiques (ou de la limite de la voie privée) ou de l'emplacement réservé qui s'y substitue le cas échéant et la protection d'espace vert protégé.

Au-delà de cet espace, sont autorisées :

- les constructions annexes (dépendances, vérandas ...) ne dépassant pas 3,5 m de hauteur hors tout et 15 m² d'emprise au sol
- les piscines dans la limite de 40 m²
- les modifications sans augmentation de volume portant sur les constructions existantes à la date de révision du P.L.U.

Article UA 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Le long des voies automobiles publiques, dans une bande de 5 m de profondeur comptée à partir de l'alignement du domaine public ou de la limite d'emplacement réservé, toute construction doit être édifiée en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Pour les terrains présentant une façade supérieure à 15 m de largeur, la construction peut être implantée sur une seule des limites séparatives. Il en va de même pour les terrains situés à l'angle de deux voies publiques.

Au-delà de la bande de 5 m, toute construction peut être implantée soit en limite séparative, soit à une distance égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère avec un minimum de 3 m.

Dans le cas de parcelle d'angle, une modification de l'implantation tenant compte des besoins de sécurité (notamment accessibilité, visibilité...) pourra être imposée.

Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions peuvent être implantées en contiguïté ou avec un recul minimum de 3 m.

Article UA 9 - Emprise au sol

Pas de prescription.

Article UA 10 - Hauteur des constructions

10.1 - Hauteur absolue :

La hauteur des constructions mesurée par rapport au point le plus bas du polygone d'implantation avant travaux ne doit pas excéder 7 m à l'égout de toiture et 9 m au faîtage.

10.2 – Exceptions :

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de superstructure tels que cheminées et ouvrages techniques divers, ni les éléments construits ponctuels tels que tourelles, oriel, verrières, garde-corps, les installations relatives à la production bioénergétique tels que les panneaux solaires ou photovoltaïques.

Article UA 11 - Aspect extérieur

11.1. Règle générale :

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou installations liées à la production ou aux économies d'énergie peut être restreinte voire refusée dans le cadre du périmètre de protection du Monument Historique.

11.2. - Toiture

Pour les bâtiments édifiés le long des voies automobiles publiques, la couverture doit être réalisée au moyen d'une toiture à deux pentes dont la faîtière sera parallèle à ces voies. Tout système pour traiter les angles de rues et les extrémités de bande est admis à la réserve près qu'il assure la continuité des toitures.

Les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent pas de saillies sur les toitures. Seules les fenêtres de toit intégrées totalement dans la toiture sont autorisées.

11.3. - Percements

Les proportions de percements, hormis pour les portes de garages, les fenêtres attiques et les commerces, doivent être telles que les ouvertures pratiquées dans les façades le long des voies automobiles publiques soient dans tous les cas plus hautes que larges.

11.4. – Clôtures

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies publiques, lorsque la construction ne jouxte qu'une des limites séparatives, la continuité doit être assurée par une clôture, située au ras de l'alignement, dont la hauteur totale (mur et végétation) ne doit pas excéder 1,20 m.

Toutefois la hauteur des clôtures est limitée à 0,80 m au voisinage des courbes de rues et intersections (visibilité).

11.5. - Façades

Les façades sur rue seront munies de volets extérieurs en bois ouvrant à la française. L'appui de fenêtre doit être maintenu.

Les volets extérieurs en bois devront être peints.

Les parties cintrées en façades sur rue devront être conservées ainsi que tout autres éléments en pierre de taille, non destinée à être enduit.

Les pavés translucides "jours de souffrance" sont interdits en façade sur rue.

Les panneaux solaires doivent être intégrés sans sur-épaisseur sur la toiture et leurs cadres en aluminium doivent être de couleur foncée afin de l'intégrer au mieux dans la teinte de la toiture. Leur positionnement peut également être réglementé afin d'en limiter l'impact visuel depuis le domaine public.

Ces règles s'appliquent sauf dans le cas où il y a une impossibilité technique justifiée par le pétitionnaire.

11.6. - Matériaux

Les matériaux de toitures seront en tuile présentant la coloration de la terre cuite traditionnelle.

La mise en oeuvre, en toiture, d'installations relatives à la production bioénergétique est autorisée.

11.7. – Couleurs

Le ton général des façades est donné par le coloris des enduits prescrits par le nuancier du Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement (C.A.U.E.).

Les copies de modèles étrangers à la région, les murs de matériaux à enduire laissés bruts sont interdits.

Article UA 12 - Stationnement des véhicules

12.1 - Extensions de constructions existantes :

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

12.2 - Exceptions :

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de surface de plancher nouvelle) ;
- extensions de bâtiments existants à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher existante.

12.3 – Calcul du nombre d'emplacements :

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure à 5.

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

12.4 - Normes générales :

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.

L'obligation des 25 m² nécessaires à la manœuvre s'entend comme une surface pouvant être commune à plusieurs emplacements en vis-à-vis.

Des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

- construction à usage d'habitation :

1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

- construction à usage de bureaux : 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher avec un emplacement minimum pour toute surface inférieure à 100 m².

- construction à usage d'activités commerciales et artisanales : 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher avec un emplacement minimum pour toute surface inférieure à 100 m².

- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 2 emplacements pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

- établissement d'enseignement du 1er degré : 1 emplacement par classe ;

- établissement d'enseignement du second degré : 2 emplacements par classe.

- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :

- o 1 emplacement par chambre,
- o 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant.

- construction à usage hospitalier et Foyers d'accueil spécialisés (F.A.S.) :

- 1 emplacement pour 250 m² de surface de plancher,
- à ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules sanitaires qui seront déterminés, en fonction des besoins estimés.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

12.5 – Impossibilité physique de réalisation :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 300 m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.6 – Normes générales :

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m² en cas de local à usage collectif.

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules à deux roues doivent être créés dans des locaux fermés et aménagés avec support d'attache spécifiques et aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- construction à usage d'habitat : 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction à usage de bureaux, administrations et de professions libérales :
 - aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 100 m²,
 - à partir de 100 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :
 - aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m²,
 - à partir de 150 m² de surface de plancher, l'autorité compétente procédera à un examen particulier pour définir le nombre d'emplacements de stationnement à réaliser ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.

Pour les équipements spécifiques ou exceptionnels, il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées.

Zone UA

Zone UA

- établissement d'enseignement du 1er degré : 2 emplacements par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 6 emplacements par classe.
- résidences universitaires, foyers d'hébergement : 1 emplacement de 0,75 m² pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
 - o 1 emplacement pour 10 chambres,
 - o 1 emplacement pour 25 m² de salle de restaurant.
- construction à usage hospitalier : 1 emplacement pour 1 000 m² de surface de plancher.
- établissements et foyers d'accueil spécialisés (F.A.S.) : 1 emplacement pour 300 m² de surface de plancher.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

Dans certains cas (établissements scolaires, universitaires, commerces, etc...), un aménagement couvert en extérieur pourra être accepté.

Article UA 13 - Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement au sol de plus de 300 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Lors de la construction d'immeubles collectifs, il doit être laissé 20 % au moins de l'unité foncière en terrain naturel d'un seul tenant et non imperméabilisé.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Pas de prescription.

CHAPITRE 2

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB**SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions à usage industriel.
- Les carrières.
- Les terrains de camping
- Les dépôts de véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs de plus de dix places.
- Les parcs d'attraction.
- L'installation d'une caravane, d'un mobil-home en dehors d'un terrain de camping

Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les constructions nouvelles ou les changements de destination à usage artisanal, de commerce, de bureaux et de services, dans la limite de 500 m² de surface de plancher sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances importantes

Les constructions à usage d'entrepôt dont la présence conditionne le fonctionnement ou le développement d'une activité dès lors qu'elles ne sont pas situées en façade sur les voies publiques de la zone.

L'aménagement et l'agrandissement des bâtiments agricoles existants à condition qu'ils demeurent compatibles avec la destination résidentielle de la zone.

Les affouillements et exhaussements du sol, dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100 m², s'ils sont temporaires et liés aux constructions et aux occupations du sol accordées.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 - Accès et voirie

3.1. - Accès :

Toute nouvelle construction est autorisée à condition qu'elle soit desservie par des voies publiques ou privées soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur la voie publique.

Lorsqu'il s'agit d'accéder à une parcelle située en deuxième rang d'urbanisation ou au-delà, l'accès doit avoir une largeur minimale de 3,50 m. Lorsque l'accès a une longueur supérieure à 40 m, une sur largeur doit être aménagée de façon à permettre le croisement des véhicules en fonction de la destination de l'immeuble.

3.2. - Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics, de collecte, de déneigement et de secours, de faire aisément demi-tour.

Si la voirie a une longueur supérieure à 40 m, il doit y être aménagé une surlargeur permettant le croisement des véhicules.

3.3. - Sentiers :

Les voies et chemins piétonniers figurant au plan annexé au présent document sont à conserver. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées.

La création de cheminements piétons doit respecter la largeur minimale de 1,80 m en tout point.

Article UB 4 - Desserte par les réseaux

4.1. - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur et dont les caractéristiques doivent être approuvées par le gestionnaire du réseau.

4.2. – Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il doit être conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

4.3. - Eaux pluviales

Dans les zones du territoire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à ce principe.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les unités foncières inférieures à 2000 m², la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire. Le pétitionnaire doit cependant privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro, à titre d'exemple :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux.

4.4. - Electricité, téléphone et télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain.

4.5 Climatiseurs, antennes paraboliques, transformateurs électriques ...

Les appareils de climatisation, les conduits et les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public.

Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être accessibles depuis l'espace public mais rester correctement intégrés aux constructions ou aux murs de clôture voire dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade.

Les volets roulants avec caissons apparents et dépassant de la volumétrie générale du bâtiment sont interdits sur les façades en premier rang visible du domaine public. Sur les autres façades, ils feront l'objet d'un examen particulier en fonction de la qualité architecturale du bâtiment.

4.6. - Collecte des ordures ménagères :

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que tout changement de destination d'immeuble existant devront respecter les prescriptions introduites par les annexes sanitaires concernant la collecte des déchets.

La construction d'un local clos destiné au stockage des containers devra être prévue sur l'unité foncière ou à l'intérieur d'un ensemble immobilier.

Sa capacité de stockage sera étudiée en fonction des besoins de l'ensemble immobilier, et son accessibilité et son aspect extérieur devront respecter les règles prescrites au présent règlement.

Toutefois, cet article ne s'applique pas dans les cas d'une restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de surface de plancher nouvelle.)

Article UB 5 - Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

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

6.1 – cas général

Dans la zone UB à l'exception du secteur UB a

Le long des voies automobiles publiques et privées ouvertes à la circulation publique et pour le premier rang d'urbanisation, la façade de toute construction nouvelle doit être implantée à une distance comprise entre 5 et 10 m par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite d'emplacement réservé qui s'y substitue le cas échéant, et dans une profondeur de 30 m maxi à compter de la marge d'implantation ainsi définie.

En second rang d'urbanisation, seules sont autorisées les annexes.

Cette prescription n'est pas applicable aux transformations et extensions des constructions existantes à la date de révision du PLU.

Pour les parcelles présentant un linéaire de façade supérieur à 13 m, la plus grande des façades de la construction principale sera implantée parallèlement à la rue. Toutefois, une implantation

biaise peut être admise à condition que la différence entre le point le plus rapproché et celui le plus éloigné n'excède pas 2 m.

Dans le secteur UB a

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement du domaine public ou à la limite de l'emplacement réservé, soit en recul.

Pour les parcelles situées à l'angle de deux rues, ce principe d'implantation parallèle ne vaut que pour la façade principale par rapport à la voie principale.

6.2 – Espace vert protégé

Lorsqu'une protection d'espace vert protégé est figurée au document graphique, les constructions doivent être implantées en totalité dans l'espace compris entre l'alignement des voies publiques (ou de la limite de la voie privée) ou de l'emplacement réservé qui s'y substitue le cas échéant et la protection d'espace vert protégé.

Au-delà de cet espace, sont autorisées :

- les constructions annexes (dépendances, vérandas ...) ne dépassant pas 3,5 m de hauteur hors tout et 15 m² d'emprise au sol
- les piscines dans la limite de 40 m²
- les modifications sans augmentation de volume portant sur les constructions existantes à la date de révision du P.L.U.

Article UB 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Le long des voies automobiles publiques et privées ouvertes à la circulation publique, et dans une bande de 20 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de ces voies ou de la limite d'emplacement réservé qui s'y substitue, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. En cas de retrait par rapport à la limite séparative, la distance à observer doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égoût de toiture ou à l'acrotère soit $L = H/2$ avec un minimum de 3 m.

Pour les constructions implantées à plus de 20 m de l'alignement d'une voie automobile publique et de la limite d'emplacement réservé qui s'y substitue, le retrait à observer doit être au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égoût de toiture ou à l'acrotère, soit $L = H/2$, avec un minimum de 3 m.

Les annexes et extensions peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait minimum de 3 m avec une hauteur limitée à 3,50 m.

Article UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions peuvent être implantées en contiguïté ou avec un recul de 3 m minimum.

Article UB 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol globale maximale des constructions est fixée à 60% de la superficie de l'unité foncière

L'emprise au sol des annexes est fixée à 20 m² par annexe.

Article UB 10 - Hauteur des constructions

10.1 - Hauteur absolue :

La hauteur absolue des nouvelles constructions par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne doit pas excéder :

- 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 9 m au faîtage dans la zone UB,
- 9 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 12 m au faîtage dans le secteur UB a.

10.2 – Exceptions :

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de superstructure tels que cheminées et ouvrages techniques divers, ni les éléments construits ponctuels tels que tourelles, oriels, verrières, garde-corps, les installations relatives à la production bioénergétique tels que les panneaux solaires ou photovoltaïques.

La hauteur absolue des constructions annexes est limitée à 3,5 m.

Article UB 11 - Aspect extérieur

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le faîtage principal de constructions nouvelles sera dans le même sens que la voie publique.

En cas d'extension accolée, le faîtage de la construction nouvelle devra être dans le même sens que la construction principale existante sauf pour les éléments décoratifs et fonctionnels tels que les marquises, ...

Cette disposition n'est pas applicable en cas de configuration particulière de la parcelle ou des bâtiments existants.

La mise en oeuvre, en toiture, d'installations relatives à la production bioénergétique est autorisée.

Le ton général des façades s'approchera de ceux figurant sur le nuancier disponible en mairie (nuancier CAUE), à l'exception des pierres taillées pour rester apparentes.

Les toitures deux pans devront avoir l'aspect de la terre cuite traditionnelle rouge.

11.1 Clôtures

La hauteur maximum des clôtures est fixée :

- à 1m50 pour les clôtures situées en limite du domaine public et de voiries privées avec un mur bahut qui ne doit pas excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.
- à 2 mètres pour les clôtures situées en limite latérale et de fond de parcelle

Article UB 12 - Stationnement de véhicules

12.1 - Extensions de constructions existantes :

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

12.2 - Exceptions :

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de surface de plancher nouvelle ;
- extensions de bâtiments existants à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher existante.

12.3 – Calcul du nombre d'emplacements :

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure à 5.

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

12.4 - Normes générales :

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.

L'obligation des 25 m² nécessaires à la manœuvre s'entend comme une surface pouvant être commune à plusieurs emplacements en vis-à-vis.

Des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

- construction à usage d'habitation :
1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.
- construction à usage de bureaux : 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher avec un emplacement minimum pour toute surface inférieure à 100 m².
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales : 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher avec un emplacement minimum pour toute surface inférieure à 100 m².
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 2 emplacements pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- établissement d'enseignement du 1er degré : 1 emplacement par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 2 emplacements par classe.
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
 - 1 emplacement par chambre,
 - 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant.
- construction à usage hospitalier et Foyers d'accueil spécialisés (F.A.S.) :
 - 1 emplacement pour 250 m² de surface de plancher,
 - à ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules sanitaires qui seront déterminés, au cas par cas, par l'autorité compétente.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

12.5 – Impossibilité physique de réalisation :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 300 m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.6 – Normes générales :

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m² en cas de local à usage collectif.

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules à deux roues doivent être créés dans des locaux fermés et aménagés avec support d'attache spécifiques et aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- construction à usage d'habitat : 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;

- construction à usage de bureaux, administrations et de professions libérales :
 - o aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 100 m²,
 - o à partir de 100 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :
 - o aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m²,
 - o à partir de 150 m² de surface de plancher, l'autorité compétente procédera à un examen particulier pour définir le nombre d'emplacements de stationnement à réaliser ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.

Pour les équipements spécifiques ou exceptionnels, il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées.

- établissement d'enseignement du 1er degré : 2 emplacements par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 6 emplacements par classe.
- résidences universitaires, foyers d'hébergement : 1 emplacement de 0,75 m² pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
 - o 1 emplacement pour 10 chambres,
 - o 1 emplacement pour 25 m² de salle de restaurant.
- construction à usage hospitalier : 1 emplacement pour 1 000 m² de surface de plancher.
- établissements et foyers d'accueil spécialisés (F.A.S.) : 1 emplacement pour 300 m² de surface de plancher

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

Dans certains cas (établissements scolaires, universitaires, commerces, etc.), un aménagement couvert en extérieur pourra être accepté.

Article UB 13 - Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement au sol de plus de 300 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Une superficie au moins égale à 30 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert non imperméabilisé.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Zone UB

Zone UB

Article UB 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Pas de prescription

CHAPITRE 3

Cette zone est partiellement concernée par des aléas liés aux mouvements de terrain.
Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage industriel
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux
- Les carrières
- Les terrains de camping et caravanning ainsi que les caravanes ou mobil-home isolés en dehors d'un terrain de camping
- Les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger
- Les parcs d'attraction
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- Les dépôts de véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs de plus de dix places
- Les aires d'accueil des gens du voyage

Article UC 2- Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

Les constructions nouvelles ou les changements de destination à usage artisanal, de commerce, de bureaux et de services, dans la limite de 300 m² de surface de plancher

Les affouillements et exhaussements du sol, dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 3 m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 150 m², s'ils sont temporaires et liés aux constructions et aux occupations du sol accordées.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 – Accès et voirie

3.1. – Accès :

Toute construction est autorisée à condition qu'elle soit desservie par des voies publiques ou privées soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds

voisins dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

Toute unité foncière, groupe de garages, parkings ne pourront avoir plus d'un accès automobile. Cet unique accès sur le domaine public est de 3,50 m pour toutes nouvelles constructions. Toutefois, un deuxième accès peut être autorisé lorsque les caractéristiques de la voie et l'importance de la construction à édifier le justifient et à condition qu'il réponde aux exigences de sécurité et de desserte.

Les accès de tout garage destiné à des véhicules encombrants, peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

De manière à assurer une bonne visibilité lors du débouché sur les voies publiques ou privées communes, les rampes d'accès aux garages ou parkings doivent avoir une pente maximale de 10 % au-dessous de l'horizontale, dans une bande de 4 mètres calculée à partir de l'alignement de la voie.

3.2. - Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics, de collecte, de déneigement et de secours, de faire aisément demi-tour.

La création de voies publiques ou privées, ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale de plate-forme (chaussée et trottoirs compris) soit :

- de 9,5 mètres dans le cas de voies publiques ou de voies privées destinées à devenir des voiries publiques à double sens.
- de 7,5 mètres dans le cas de voies privées ou publiques à sens unique.

La largeur de plateforme des voiries de desserte terminale à faible trafic automobile peut être diminuée après examen particulier, en restant adaptée aux besoins spécifiques de la zone et du trafic prévisible

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de modification ou d'extension des constructions existantes.

3.3. - Sentiers :

La création de cheminements piétons doit respecter la largeur minimale de 1,80 m en tout point.

Les voies et chemins piétonniers figurant au plan annexé au présent document sont à conserver. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées.

Article UC 4 - Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur et dont les caractéristiques doivent être approuvées par le gestionnaire du réseau.

4.2 Eaux Usées

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il doit être conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

4.3 Eaux Pluviales

Dans les zones du territoire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à ce principe.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les unités foncières inférieures à 2000 m², la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire. Le pétitionnaire soit cependant privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro, à titre d'exemple :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux.

4.4. - Electricité, téléphone et télédistribution :

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain.

4.5 Climatiseurs, antennes paraboliques, transformateurs électriques

Les appareils de climatisation, les conduits et les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public.

Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être accessibles depuis l'espace public mais rester correctement intégrés aux constructions ou aux murs de clôture voire dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade.

Les volets roulants avec caissons apparents et dépassant de la volumétrie générale du bâtiment sont interdits sur les façades en premier rang visible du domaine public. Sur les autres façades, ils feront l'objet d'un examen particulier en fonction de la qualité architecturale du bâtiment.

4.5. - Collecte des ordures ménagères :

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que tout changement de destination d'immeuble existant devront respecter les prescriptions introduites par les annexes sanitaires concernant la collecte des déchets.

La construction d'un local clos destiné au stockage des containers devra être prévue sur l'unité foncière ou à l'intérieur d'un ensemble immobilier.

Sa capacité de stockage sera étudiée en fonction des besoins de l'ensemble immobilier, et son accessibilité et son aspect extérieur devront respecter les règles prescrites au présent règlement.

Toutefois, cet article ne s'applique pas dans les cas d'une restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de surface de plancher nouvelle.)

Article UC 5 - Caractéristiques des terrains

Dans les zones d'assainissement non collectif, le permis peut être refusé ou n'être accordé qu'à condition que l'unité foncière présente une superficie minimale de terrain compatible avec les contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

Article UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi que les voies privées

6.1 – Généralité

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, les règles édictées dans cet article seront appréciées au regard de chaque lot ou parcelle issus de la division et non pas au regard de l'ensemble du projet.

Les ouvrages techniques et les constructions nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif, peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul du domaine public.

6.2 – Marges d'implantations

Les règles suivantes ne s'appliquent pas le long de la RD 71 et de la RD 73 où un recul de 5 m par rapport à la limite de la voie est obligatoire.

Dans l'ensemble de la zone UC à l'exclusion du secteur UCc :

A – Constructions nouvelles

Sauf disposition graphique reportée au plan de zonage, toute construction doit être implantée à 5 m au moins en retrait de l'alignement des voies automobiles publiques ou privées.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, ce retrait de 5 mètres n'est exigé que par rapport à une seule de ces voies.

B – Extensions

Pour les unités foncières présentant une seule limite sur le domaine public, une extension, dans la limite de 25% de la surface de plancher de la construction principale existant à la date de révision du P.L.U., est possible dans la marge de recul de la façade principale à condition :

- d'avoir une hauteur limitée à l'allège des fenêtres du deuxième niveau ;
- d'être implantée avec un recul minimum de 2 m par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

Pour les unités foncières qui présentent au moins deux limites adjacentes et attenantes au domaine public ou aux voies automobiles privées, une extension est possible :

- dans la marge de recul de la façade principale, dans les mêmes conditions que celles énumérées ci-dessus, à l'exception des garages, pour lesquels un recul de 5m est obligatoire ;
- dans la marge de recul des façades latérales, à condition :
 - de ne pas excéder une hauteur de 3,50 m au faîtage,
 - d'être implantée avec un recul minimum de 5 m par rapport à la voie parallèle à la façade principale,
- dans l'éventuelle marge de recul de la façade opposée à la façade principale à condition :
 - de ne pas excéder une hauteur de 3,50 m au faîtage,
 - d'être implantée, avec un recul minimum de 2 m par rapport à l'alignement.

Dans le secteur UCc :

En UCc, toute construction doit être implantée à 4 m au moins en retrait de l'alignement des voies automobiles publiques ou privées communes.

La construction peut s'implanter au ras de la limite des sentiers ou avec un recul égal à la demi-hauteur au faîtage ($L=H/2$), avec un minimum de 3 m ».

6.3 Espace vert protégé

Lorsqu'une protection d'espace vert protégé est figurée au document graphique, les constructions doivent être implantées en totalité dans l'espace compris entre l'alignement des voies publiques

ou de la limite de la voie privée ou de l'emplacement réservé qui s'y substitue le cas échéant et la protection d'espace vert protégé.

Au-delà de cet espace, ne peuvent être autorisées :

- les constructions annexes (dépendances, verandas ...) ne dépassant pas 3,5 m de hauteur hors tout et 20 m² d'emprise au sol
- les piscines dans la limite de 40 m²
- Les modifications sans augmentation de volume portant sur les constructions existantes à la date de révision du P.L.U.

Article UC 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone UC à l'exclusion du secteur UCc :

La construction sur limites séparatives est interdite sauf pour les extensions. Le recul doit être au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout ou à l'acrotère avec un minimum de 3 m. Ce minimum est réduit à 2 m en UCa et UCb.

Si le volume principal est déjà implanté en limite séparative, les extensions dans le même plan de façade ne doivent pas permettre une construction continue de limite à limite. Cette extension ne devra cependant pas dépasser de plus de 5 m la façade arrière du bâtiment principal.

L'implantation des annexes et piscine est autorisée en limite séparative.

Dans le secteur UCc :

La construction contiguë à une ou plusieurs des limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

Toute construction en retrait par rapport à une de ces limites doit être implantée en tout point à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur absolue du bâtiment, avec un minimum de 3 m.

Les abris de jardin dont la superficie est inférieure à 6 m², peuvent s'implanter en limite séparative.

Article UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Dans l'ensemble de la zone UC à l'exclusion du secteur UCc :

Les constructions peuvent être implantées de manière contiguë ou avec un recul de 3 m minimum.

Dans le secteur UCc :

En secteur UCc, les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance de 4 m les unes par rapport aux autres, à l'exception des piscines.

Article UC 9 - Emprise au sol

Dans la zone UC, l'emprise au sol maximale du bâti est fixée à 50%.

Dans les secteurs UCa et UCb, pour les parcelles dont la superficie est inférieure à 400m², l'emprise maximale peut être portée à 70%.

L'emprise au sol des annexes et dépendances (garage, abri de jardin...) est limitée à 20 m² en UC, UCa et UCb.

En secteur UCc, il n'y a pas de prescription excepté pour les annexes et dépendances (garage, abri de jardin...) dont l'emprise au sol est limitée 6 m².

Article UC 10 - Hauteur des constructions**10.1 - Hauteur absolue :*****Dans l'ensemble de la zone UC à l'exclusion du secteur UCc :***

La hauteur des constructions comptée à partir du sol naturel avant travaux ne doit pas excéder 7 m à l'égout de toiture et 9 m au faîtage.

En limite séparative, la hauteur est limitée à 3,5 m à l'égout de toiture pour les extensions et annexes

Pour les terrains présentant une pente supérieure à 10 %, la hauteur à l'égout de toiture est limitée à 5,5 m à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

Dans le secteur UCc :

La hauteur des constructions nouvelles calculée à partir du niveau du sol avant travaux, ne doit pas excéder 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 11 m au faîtage.

La hauteur des abris de jardins est limitée à 2,80 m.

10.2 – Exceptions :

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur :

- les ouvrages de superstructure tels que cheminées et ouvrages techniques divers,
- les éléments construits ponctuels tels que tourelles, oriels, verrières, garde-corps,
- les installations relatives à la production bioénergétique tels que les panneaux solaires ou photovoltaïques.
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

Article UC 11 - Aspect extérieur

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le ton général des façades s'approchera de ceux figurant sur le nuancier disponible en mairie (nuancier CAUE), à l'exception des pierres taillées pour rester apparentes.

Les toitures deux pans devront avoir l'aspect de la terre cuite traditionnelle rouge.

Les clôtures végétalisées devront être constituées d'essences locales.

Dans l'ensemble de la zone UC à l'exclusion du secteur UCc :

En cas d'extension accolée, le faîtage de la construction nouvelle devra être dans le même sens que la construction principale existante sauf pour les éléments décoratifs et fonctionnels tels que les marquises, ...

Cette disposition n'est pas applicable en cas de configuration particulière de la parcelle ou des bâtiments existants.

La clôture sur rue, devra comporter un mur bahut qui ne doit pas excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture fixée à 1,5 m maximum. Si elle est végétale, elle ne devra pas excéder 1,50 m.

Si la clôture constitue également un mur de soutènement, il sera procédé à un examen particulier pour tenir compte des caractéristiques du site.

Dans le secteur UCc :

Les clôtures en limite du domaine public doivent avoir un aspect aussi simple que possible. Toute édification de clôture nécessite une demande préalable à la commune.

La hauteur maximum de toute clôture est fixée à 2 m. Les clôtures implantées le long des voies publiques ou privées peuvent présenter une partie opaque en gros œuvre n'excédant pas 1 m de hauteur, surmontée d'un dispositif à claire-voie.

Les clôtures peuvent être doublées de plantations végétales variées, dont la hauteur ne doit pas excéder 2 m.

Article UC 12 - Stationnement de véhicules**12.1 - Extensions de constructions existantes :**

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

12.2 - Exceptions :

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de surface de plancher nouvelle) ;
- extensions de bâtiments existants à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher existant.

12.3 – Calcul du nombre d'emplacements :

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure à 5.

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES**12.4 - Normes générales :**

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m. L'obligation des 25 m² nécessaires à la manœuvre s'entend comme une surface pouvant être commune à plusieurs emplacements en vis-à-vis.

Des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

- construction à usage d'habitation :

- . 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

- construction à usage de bureaux : 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher avec un emplacement minimum pour toute surface inférieure à 100 m².

- construction à usage d'activités commerciales et artisanales : 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher avec un emplacement minimum pour toute surface inférieure à 100 m².

- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 2 emplacements pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

- établissement d'enseignement du 1er degré : 1 emplacement par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 2 emplacements par classe.
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
 - o 1 emplacement pour 2 chambres,
 - o 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant.
- construction à usage hospitalier et Foyers d'accueil spécialisés (F.A.S.) :
 - o 1 emplacement pour 250 m² de surface de plancher,
 - o à ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules sanitaires qui seront déterminés, au cas par cas, par l'autorité compétente.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

12.5 – Impossibilité physique de réalisation :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 300 m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.6 – Normes générales :

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m² en cas de local à usage collectif.

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules à deux roues doivent être créés dans des locaux fermés et aménagés avec support d'attache spécifiques et aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- construction à usage d'habitat : 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction à usage de bureaux, administrations et de professions libérales :
 - o aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 100 m²,
 - o à partir de 100 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :
 - o aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m²,
 - o à partir de 150 m² de surface de plancher, un examen particulier pour définir le nombre d'emplacements de stationnement à réaliser en fonction des besoins de l'activité ;

Zone UC

Zone UC

- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.

Pour les équipements spécifiques ou exceptionnels, il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées.

- établissement d'enseignement du 1er degré : 2 emplacements par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 6 emplacements par classe.
- résidences universitaires, foyers d'hébergement : 1 emplacement de 0,75 m² pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
 - o 1 emplacement pour 10 chambres,
 - o 1 emplacement pour 25 m² de salle de restaurant.
- construction à usage hospitalier : 1 emplacement pour 1 000 m² de surface de plancher.
- établissements et foyers d'accueil spécialisés (F.A.S.) : 1 emplacement pour 300 m² de surface de plancher.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

Dans certains cas (établissements scolaires, universitaires, commerces, etc...), un aménagement couvert en extérieur pourra être accepté.

Article UC 13 - Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement au sol de plus de 300 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Dans l'ensemble de la zone UC, une superficie au moins égale à 30% de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert non imperméabilisé.

En UCc, cette superficie d'espace vert non imperméabilisé est portée à 40% de la surface de l'unité foncière.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Pas de prescription

CHAPITRE 4

Cette zone est partiellement concernée par un risque d'inondation.

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage artisanal et industriel et commercial
- Les terrains de camping et caravaning, les mobil-home et les caravanes isolées.
- Les parcs d'attractions.

Article UE 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 200 m² et de plus de 3 m à caractère temporaire et nécessaires aux constructions autorisées.

Les constructions à usage d'habitation individuelle destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la gérance, l'exploitation, la surveillance ou le gardiennage des bâtiments.

Les ouvrages techniques et les constructions nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou concourant aux missions des services d'intérêt général sont autorisées.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE 3 - Accès et voirie

3.1 - Accès :

Toute construction est autorisée à condition qu'elle soit desservie par des voies publiques ou privées soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute unité foncière ne peut avoir qu'un seul accès automobile. Un second accès peut être autorisé s'il est nécessaire au fonctionnement et à l'usage des constructions autorisées et à condition qu'il réponde aux exigences de sécurité et de desserte.

3.2 - Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics, de collecte, de déneigement et de secours, de faire aisément demi-tour.

La création de voies publiques ou privées, ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale de plate-forme (chaussée et trottoirs compris) soit :

- de 9,5 mètres dans le cas de voies publiques ou de voies privées destinées à devenir des voiries publiques à double sens.
- de 7 mètres dans le cas de voies privées ou publiques à sens unique.

La largeur de plateforme des voiries de desserte terminale à faible trafic automobile peut être diminuée après examen particulier, en restant adaptée aux besoins spécifiques de la zone et du trafic prévisible

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de modification ou d'extension des constructions existantes.

3.3 - Sentiers

Les voies et cheminements piétons sont à conserver. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées. Lors de leur création ou de leur restauration, les cheminements piétons doivent respecter la largeur minimale de 1,80 m en tout point.

Article UE 4 - Desserte par les réseaux

4.1. - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur et dont les caractéristiques doivent être approuvées par le gestionnaire du réseau.

4.2. - Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il doit être conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

4.3. - Eaux pluviales

Dans les zones du territoire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à ce principe.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les unités foncières inférieures à 2000 m², la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire. Le pétitionnaire doit privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux.

4.4. - Electricité, téléphone et télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain.

4.5. - Collecte des ordures ménagères :

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que tout changement de destination d'immeuble existant devront respecter les prescriptions introduites par les annexes sanitaires concernant la collecte des déchets.

La construction d'un local clos destiné au stockage des containers devra être prévue sur l'unité foncière ou à l'intérieur d'un ensemble immobilier.

Sa capacité de stockage sera étudiée en fonction des besoins de l'ensemble immobilier, et son accessibilité et son aspect extérieur devront respecter les règles prescrites au présent règlement.

Toutefois, cet article ne s'applique pas dans les cas d'une restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de surface de plancher nouvelle.)

Article UE 5 - Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

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

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul.

Article UE 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en recul de la limite séparative, à une distance supérieure ou égale à la demi-hauteur du bâtiment (ou H/2) avec un minimum de 3 m.

Article UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions peuvent être implantées en contiguïté ou avec un recul minimum de 3 m.

Article UE 9 - Emprise au sol

Pas de prescription

Article UE 10 - Hauteur des constructions

- La hauteur maximale calculée partir du point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation des constructions est fixée à 9 m à l'égout de toiture.

- Cette règle de hauteur ne concerne pas les ouvrages de superstructures ponctuels tels que cheminées et ouvrages techniques divers.

Article UE 11 - Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Article UE 12 - Stationnement des véhicules

12.1 - Extensions de constructions existantes :

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

12.2 - Exceptions :

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de surface de plancher nouvelle) ;
- extensions de bâtiments existants à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher existante.

12.3 – Calcul du nombre d'emplacements :

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure à 5.

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

12.4 - Normes générales :

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.

En cas de places en vis-à-vis, la superficie de l'accès et de la desserte entre dans le calcul de la superficie des deux places desservies.

Le nombre d'emplacements exigibles est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5,
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure à 5.

Les places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

- Constructions à usage d'habitation :

- o 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

- Constructions à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :

- o 1 emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

- Etablissements hospitaliers et Foyers d'Accueil Spécialisés :

- o 1 emplacement pour 250 m² de surface de plancher,
- o à ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules sanitaires qui seront déterminés, au cas par cas, par l'autorité compétente.

- Etablissements d'enseignement :

- o 1 emplacement par classe pour l'enseignement du 1er degré,
- o 2 emplacements par classe pour l'enseignement du 2ème degré,
- o 1 emplacement pour 2 personnes pour l'enseignement supérieur ou pour adultes.

12.5 – Impossibilité physique de réalisation :

- o Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 250 m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.6 – Normes générales :

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m² en cas de local collectif.

Pour les immeubles d'habitat collectif, les places de stationnement réservées aux véhicules à deux roues doivent être créées dans des locaux fermés et aménagés avec supports d'attache spécifiques, aisément accessibles depuis les voies publiques.

Les emplacements doivent être réalisés selon les normes minimales suivantes :

- Constructions à usage d'habitation :

Zone UE

Zone UE

- 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction à usage de bureaux, administrations et de professions libérales :
 - aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 100 m²,
 - à partir de 100 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;
- Constructions à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :
 - 3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- Etablissements d'enseignement du 1^{er} degré :
 - 2 emplacements par classe ;
- Etablissements d'enseignement du second degré :
 - 6 emplacements par classe.
- Etablissements hospitaliers et les Foyers d'Accueil Spécialisés :
 - aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 300 m²,
 - à partir de 300 m² de surface de plancher, 1 emplacement pour chaque tranche de 300 m² de surface de plancher supplémentaire.
- résidences universitaires, foyers d'hébergement :
 - 1 emplacement de 0,75 m² pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

Article UE 13 - Espaces libres et plantations

Une superficie au moins égale à 10% de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert non imperméabilisé.

Les aires de stationnement au sol de plus de 300 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Zone UE

Zone UE

Pas de prescription

CHAPITRE 5

Cette zone est partiellement concernée par des aléas liés aux mouvements de terrain.
Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

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

Article UX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'activités agricoles,
- Le stationnement de caravanes et de mobil-home hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravanes aménagés,
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de toute nature,

Dans le secteur UXa1

- Les activités industrielles et artisanales

Article UX 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone

- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone et à condition qu'elles soient intégrées aux constructions principales.

En outre, dans le secteur UXa uniquement, sont autorisées sous condition :

- Les constructions à usage de commerce à condition qu'il ne s'agisse pas de commerce de détail.
- Les constructions à usage de restauration si elles ne représentent qu'une activité complémentaire à une activité principale autorisée.
- Les affouillements et exhaussements du sol par rapport au terrain naturel, pour la réalisation des plateformes des bâtiments et leurs annexes, à condition qu'ils répondent aux normes suivantes :
 - o pente de déblai ou de remblai : 60%
 - o hauteur maximale de remblai : +4 m
 - o profondeur maximale du déblai : -5 m

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UX 3 : Accès et voirie

3.1. - Accès :

Toute construction est autorisée à condition qu'elle soit desservie par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Toute unité foncière ne pourra avoir plus d'un accès. Néanmoins, un deuxième accès pourra être autorisé d'un côté ou de l'autre de la parcelle ou en fond de parcelle si les conditions d'accessibilité le permettent.

Aucun accès n'est autorisé sur les autoroutes A 33 et A 330.

3.2. - Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics, de collecte, de déneigement et de secours, de faire aisément demi-tour.

Les carrefours doivent en particulier être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir :

Dans les secteurs UX, UXa et UXa1

La création de voie automobile publique ou privée commune, ouverte à la circulation publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 7 m.
- largeur minimale de plate-forme : 10 m.

Dans le secteur UXb

La création de voie automobile publique ou privée commune, ouverte à la circulation publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 7 m.
- largeur minimale de plate-forme : 14 m.

La largeur de plateforme des voiries de desserte terminale à faible trafic automobile peut être diminuée après examen particulier, en restant adaptée aux besoins spécifiques de la zone et du trafic prévisible.

3.3 - Sentiers :

Les voies et chemins piétonniers figurant au plan annexé au présent règlement sont à conserver. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées. Lors de leur création ou de leur restauration, les cheminements piétons doivent respecter la largeur minimale de 1,80 m en tout point.

Article UX 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur et dont les caractéristiques doivent être approuvées par le gestionnaire du réseau.

4.2 Eaux Usées

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est admis à condition que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

4.3 - Eaux pluviales :

Dans les zones du territoire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à ce principe.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les unités foncières inférieures à 2000 m², la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire. Le pétitionnaire soit cependant privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro, à titre d'exemple :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux.

4.4. - Electricité, téléphone et télédistribution :

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain.

« 4.5 Climatiseurs, antennes paraboliques, transformateurs électriques ...

Les appareils de climatisation, les conduits et les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public.

Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être accessibles depuis l'espace public mais rester correctement intégrés aux constructions ou aux murs de clôture voire dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade.

4.6. - Collecte des ordures ménagères :

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que tout changement de destination d'immeuble existant devront respecter les prescriptions introduites par les annexes sanitaires concernant la collecte des déchets.

La construction d'un local clos destiné au stockage des containers devra être prévue sur l'unité foncière ou à l'intérieur d'un ensemble immobilier. Sa capacité de stockage sera étudiée en fonction des besoins de l'ensemble immobilier, et son accessibilité et son aspect extérieur devront respecter les règles prescrites au présent règlement.

Toutefois, cet article ne s'applique pas dans les cas d'une restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de surface de plancher nouvelle.)

Article UX 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

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

6.2 – Cas général :

Dans la zone UX et le secteur UXb

Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins en retrait de l'alignement des voies automobiles publiques ou privées ou à la limite qui s'y substitue.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas dans le cas de transformations, extensions ou adjonctions portant sur les constructions existantes à la date de révision du PLU

Par ailleurs, cette marge de recul est portée à 10 m le long de la RD 570 et à 50 m des axes des autoroutes A 33 et A 330.

Toute construction doit être implantée à 1,5 m au moins de l'axe des cheminements et sentiers réservés aux piétons et aux deux-roues

Dans le secteur UXa1

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 15 m. La partie comprise entre la façade et l'emprise publique doit être aménagée conformément à l'article 13 de ce règlement.

Dans le secteur UXa

La façade des constructions principales doit se situer sur les autres voies et espaces ouvertes à la circulation publique avec un retrait de la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans que ce retrait ne soit inférieur à 4 m par rapport à l'alignement.

Toutes constructions, installations ou dépôts doivent être implantés au minimum à 4 m de l'alignement des cheminements réservés aux seuls piétons et deux roues.

6.2 – Exceptions :

Les prescriptions de l'article UX 6. 1 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

Ces règles ne s'appliquent pas en cas de transformations, extensions ou adjonctions de faible ampleur sur des constructions existantes à la date de révision du P.L.U.

Article UX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 – Règles générales :

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en observant un recul. En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur ($L = H/2$) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

Dans le secteur UXa1 :

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 8 m. La partie comprise entre la façade et l'emprise publique doit être aménagée conformément à l'article 13 de ce règlement.

7.2 – Exceptions :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives.

Article UX 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncières

Les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance de 5 m les unes par rapport aux autres.

Article UX 9 : Emprise au sol

En secteur UXa1

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

En secteur UX et UXa

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière.

En secteur UXb

L'emprise au sol ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière pour les constructions admises à l'article UX 1. 10 % d'emprise supplémentaire sont autorisés pour la couverture des parkings prévus à l'article UX 12.

Article UX 10 : Hauteur maximum des constructions

En secteurs UX et UXa

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 14 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère par rapport au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

En secteur UXa1

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'acrotère par rapport au niveau du point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation ne peut excéder 15 m.

En secteur UXb

La hauteur des constructions calculée à partir du niveau du sol avant travaux, ne doit pas excéder 20 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Pour l'ensemble des secteurs, ces prescriptions ne concernent pas les ouvrages particuliers et de faibles emprise tels que silos, cheminées, tours de séchage, antennes, etc.

Article UX 11 : Aspect extérieur

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si les constructions - par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier - sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

11.1 - Couverture :

Pour toutes nouvelles implantations, la toiture doit présenter un caractère conforme aux bâtiments avoisinants afin de ne pas créer de discordance dans le tissu bâti. Aussi, les toitures doivent présenter des formes proches de l'existant. Les matériaux de toiture ne doivent pas être réfléchissants.

La pose en toiture couverture d'installations relatives à la production d'énergies renouvelables (chauffe eau, capteurs solaires, etc.) est autorisée à condition que les dispositifs ne soient pas disposés en saillie.

11.2 - Façades :

Les matériaux de façade seront choisis parmi ceux qui ont une bonne tenue, de teinte sombre et autolavables.

Aucun matériau tel que brique alvéolaire agglomérée, ... destiné à être enduit, ne peut rester apparent.

En cas d'extension, le caractère de la façade doit être maintenu (matériau, ouverture, coloris).

Tous les éléments techniques (climatiseurs, aérations, gaines, ...) doivent être intégrés dans la volumétrie du bâtiment.

11.3 - Dépôts et aires de stockage :

Les plans-masses des installations seront étudiés pour implanter au mieux les dépôts ou aires de stockage en fond de terrain. Ces dépôts seront en outre masqués par des haies à feuillage persistant.

11.4 - Clôtures :

A proximité des accès et des carrefours sur la voie publique, les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent aucune gêne pour la circulation en diminuant la visibilité par exemple.

Les clôtures de treillis métallique doivent être doublées par des éléments végétaux persistants formant écran.

Aucune clôture opaque de plus de 0,60 m de hauteur n'est admise. De plus, cette partie opaque ne peut excéder 40 % de la hauteur hors tout de la clôture. La hauteur maximum hors tout de la clôture est limitée à 2,50 m.

En secteur UXa1 uniquement :

Les clôtures coté rue sont limitées à des murs bahut ou à des haies vives.

Article UX 12 : Stationnement

12.1 - Extensions de constructions existantes :

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

12.2 - Exceptions :

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle ou de changement de destination) ;
- extensions de bâtiments existants à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher existante.

12.3 – Calcul du nombre d'emplacements :

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieur à 5.

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

12.5 - Normes générales :

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.

Des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

- Constructions à usage d'habitation :

- 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

- Constructions à usage de bureaux, établissements commerciaux et artisanaux :

- 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

Cependant, pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² pour les bureaux et services ou de 200 m² pour les établissements commerciaux et artisanaux, il sera procédé à un examen au cas par cas pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à créer.

Pour toute construction d'une surface de plancher à 500 m², il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées enterrées ou intégrées aux immeubles.

- Etablissements industriels :

- 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

A ces espaces prévus pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, il faut ajouter les espaces nécessaires pour les véhicules liés à l'activité de l'entreprise.

- Constructions à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :

- 1 emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

- Hôtels et restaurants :

- 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant,
- 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.

- Etablissements hospitaliers et Foyers d'Accueil Spécialisés :

- 1 emplacement pour 250 m² de surface de plancher,
- à ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules sanitaires qui seront déterminés, au cas par cas, par l'autorité compétente.

- Etablissements d'enseignement :

- 1 emplacement par classe pour l'enseignement du 1er degré,
- 2 emplacements par classe pour l'enseignement du 2ème degré,
- 1 emplacement pour 2 personnes pour l'enseignement supérieur ou pour adultes.

12.6 - Impossibilité physique de réalisation

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 250 m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

12.7 - Cas particuliers

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus est celle auxquelles ces constructions et installations sont le plus directement assimilables.

Pour les cas spécifiques, il sera procédé à un examen particulier par les services compétents.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS**12.7 – Normes générales :**

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m².

Des places de stationnement réservées aux véhicules à deux roues doivent être créées dans des locaux fermés et aménagés, aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- **construction à usage d'habitat :**
 - 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- **construction à usage de bureaux, administrations et de professions libérales :**
 - aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 100 m²,
 - à partir de 100 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;
- **construction à usage d'activités commerciales et artisanales :**
 - aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m²,
 - à partir de 150 m² de surface de plancher, l'autorité compétente procédera à un examen particulier pour définir le nombre d'emplacements de stationnement à réaliser ;
- **construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :**
 - 3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- **établissement d'enseignement du 1er degré :**
 - 2 emplacements par classe ;
- **établissement d'enseignement du second degré :**
 - 6 emplacements par classe.
- **construction à usage d'hôtellerie et de restauration :**
 - 1 emplacement pour 10 chambres,
 - 1 emplacement pour 25 m² de salle de restaurant.

12.8 - Cas particuliers :

Pour les autres cas, il est procédé à un examen particulier.

Article UX 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Dans l'ensemble de la zone :

Une superficie au moins égale à 10 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert non imperméabilisé. Les espaces consacrés aux renforcements et à la stabilisation du sol seront traités pour s'intégrer dans le paysage.

Les surfaces occupées par des parcs de matériaux, des stocks ou des dépôts de plein air, ainsi que celles réservées aux circulations internes et au stationnement des véhicules, ne sont pas considérées comme espaces verts.

Les plans des installations doivent être étudiés de manière à soustraire à la vue les dépôts et aires de stockage qui doivent être, en outre, masqués par des plantations à feuillage persistant.

Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de 1 000 m² qu'ils soient publics ou réservés à l'habitat, au commerce ou à l'industrie. De plus, lorsque la surface de plancher excédera 2 000 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

De plus, en secteur UXa exclusivement :

Les marges d'isolement définies à l'article 6.1. doivent être plantées d'arbres formant écran et gazonnées.

De plus, en secteur UXa1 exclusivement :

Les espaces à **usage privé** libres de construction seront aménagés selon les principes suivants :

- Le tracé des parkings s'appuiera sur l'alignement d'arbres en courbe. L'encaissement et le décaissement des parkings par rapport au terrain naturel ne seront pas supérieurs à 2 m chacun.
- Les espaces verts plantés couvriront 20 % minimum de la superficie de chaque parcelle.
- Les talus seront plantés. Pente maximale de 60 %. Déblai et remblai auront 2 m de hauteur maximale chacun.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UX 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Pas de prescription.

TITRE III

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER**

CHAPITRE 1

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AU

La zone 1 AU est partiellement concernée par un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions techniques particulières.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Les règles du présent chapitre sont appréciées au regard de chacun des terrains issus d'une division en propriété ou en jouissance, 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.

Article 1 AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage :
 - agricole
 - d'activités industrielles, artisanales et commerciales
 - de bureaux et de services
 - d'hôtellerie et de restauration
 - d'activités agricoles

- Les constructions liées à des activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services.

- Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction,
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités,
 - les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.

- Les caravanes et mobil-home isolés, les terrains de caravanes et de camping, les habitations légères de loisirs.

ARTICLE 1 AU 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les affouillements et exhaussements du sol temporaires et liés aux constructions et aux occupations du sol sont admis.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article 1 AU 3 : Accès et voirie

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute unité foncière ne peut avoir qu'un seul accès automobile. Un second accès peut être autorisé s'il est nécessaire au fonctionnement et à l'usage des constructions autorisées et à condition qu'il réponde aux exigences de sécurité et de desserte.

3.2 - Voirie :

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics, de collecte, de déneigement et de secours, de faire aisément demi-tour.

La création de voies publiques ou privées, ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale de plate-forme (chaussée et trottoirs compris) soit :

- de 9,5 mètres dans le cas de voies publiques ou de voies privées destinées à devenir des voiries publiques à double sens.
- de 7 mètres dans le cas de voies privées ou publiques à sens unique.

La largeur de plateforme des voiries de desserte terminale à faible trafic automobile peut être diminuée après examen particulier, en restant adaptée aux besoins spécifiques de la zone et du trafic prévisible

Les principes de bouclages prévus sur les documents graphiques doivent être respectés.

3.3. - Sentiers

Les voies et cheminements piétons sont à conserver. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées. Lors de leur création ou de leur restauration, les cheminements piétons doivent respecter la largeur minimale de 3 m.

Article 1 AU 4 : Desserte par les réseaux

4.1. - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur et dont les caractéristiques doivent être approuvées par le gestionnaire du réseau.

4.2. - Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif). Avant leur rejet dans le réseau, elles pourront faire l'objet d'un traitement écologique.

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il doit être conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

4.3. - Eaux pluviales

Dans les zones du territoire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à ce principe.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Pour les unités foncières supérieures à 2 000 m², le débit de fuite autorisé est fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les autres cas, la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire mais le pétitionnaire doit obligatoirement utiliser les techniques permettant de tendre vers le rejet zéro, parmi lesquelles :

- l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- les systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage (uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux.

4.4. - Electricité, téléphone et télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain.

Tout type d'installations d'équipements de production d'énergies renouvelables (chauffe-eau, panneaux photovoltaïques) est autorisé.

4.5 - Climatiseurs, antennes, transformateurs électriques,

Les appareils de climatisation, les conduits et les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public.

Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être accessibles depuis l'espace public mais rester correctement intégrés aux constructions ou aux murs de clôture voire dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade.

Les volets roulants avec caissons apparents et dépassant de la volumétrie générale du bâtiment sont interdits sur les façades en premier rang visible du domaine public. Sur les autres façades, ils feront l'objet d'un examen particulier en fonction de la qualité architecturale du bâtiment.

4.6. - Collecte des ordures ménagères :

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que tout changement de destination d'immeuble existant devront respecter les prescriptions introduites par les annexes sanitaires concernant la collecte des déchets.

La construction d'un local clos destiné au stockage des containers devra être prévue sur l'unité foncière ou à l'intérieur d'un ensemble immobilier.

Sa capacité de stockage sera étudiée en fonction des besoins de l'ensemble immobilier, et son accessibilité et son aspect extérieur devront respecter les règles prescrites au présent règlement.

Toutefois, cet article ne s'applique pas dans les cas d'une restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de surface de plancher nouvelle.)

Article 1 AU 5 : Caractéristiques des unités foncières

Pas de prescription.

Article 1 AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans l'ensemble de la zone

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, les règles édictées dans cet article seront appréciées au regard de chaque lot ou parcelle issus de la division et non pas au regard de l'ensemble du projet.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur 1AUa

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul de 5 m de l'alignement du domaine public ou de l'emplacement réservé qui s'y substituant.

Dans le secteur 1AUa

Sauf dispositions graphiques reportées au plan de zonage, toute construction doit être implantée à 3 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile, des emprises publiques (non compris parcs et jardins) ou de la limite qui s'y substitue.

Les constructions à usage de stationnement doivent être implantées à 6 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ou de la limite qui s'y substitue.

Article 1 AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière

Dans l'ensemble de la zone

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, les règles édictées dans cet article seront appréciées au regard de chaque lot ou parcelle issus de la division et non pas au regard de l'ensemble du projet.

Dans le secteur 1 AU

Les constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives à une distance supérieure à la demi-hauteur absolue du bâtiment, avec un minimum de 3 m.

Les extensions seront toutefois autorisées en limite séparative si elles ne dépassent pas 3,5 m de hauteur et 40 m² de surface de plancher.

Dans le secteur 1 AUa

Les constructions peuvent être implantées le long de l'une des limites séparatives ou en recul. En cas de recul par rapport à la limite séparative, la distance à observer doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère soit $L = H/2$ avec un minimum de 3 m.

Article 1 AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sur ne même unité foncière, les constructions devront être implantées en contiguïté ou en recul d'au moins 3 m.

Article 1 AU 9 : Emprise au sol

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, les règles édictées dans cet article seront appréciées au regard de chaque lot ou parcelle issus de la division et non pas au regard de l'ensemble du projet.

L'emprise au sol est fixée à 60% maximum de l'unité foncière.

Article 1 AU 10 : Hauteur maximum des constructions**10.1 – Règle générale :**

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7m à l'égout de toiture et 9m au faîtage.

10.2 – Exceptions :

Ces règles de hauteur maximale ne concernent ni les ouvrages de superstructure tel que cheminée et ouvrages techniques divers, ni les installations relatives à la production d'énergie renouvelable.

Article 1 AU 11 : Aspect extérieur**11.1- Dispositions générales :**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A condition que les dispositifs ne soient disposés en saillie, la pose en toiture–couverture d'installations relatives à la production d'énergies renouvelables (chauffe eau, capteurs solaires, etc.) est autorisée ainsi que l'installation de dispositifs de récupération d'eau de pluie.

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le ton général des façades s'approchera de ceux figurant sur le nuancier disponible en mairie (nuancier CAUE), à l'exception des pierres taillées pour rester apparentes.

Les toitures deux pans devront avoir l'aspect de la terre cuite traditionnelle rouge.

11.2 Clôtures

La hauteur maximum des clôtures est fixée :

- à 1m50 pour les clôtures situées en limite du domaine public et de voiries privées.
- à 2 mètres pour les clôtures situées en limite latérale et de fond de parcelle.

Article 1 AU 12 : Stationnement des véhicules

12.1 - Extensions de constructions existantes :

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

12.2 - Exceptions :

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de surface de plancher nouvelle) ;
- extensions de bâtiments existants à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher existante.

12.3 – Calcul du nombre d'emplacements :

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure à 5.

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

12.4 - Normes générales :

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.

En cas de places en vis-à-vis, la superficie de l'accès et de la desserte entre dans le calcul de la superficie des deux places desservies.

Les places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

- Constructions à usage d'habitation :
 - 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.
- Etablissements hospitaliers et Foyers d'Accueil Spécialisés :
 - 1 emplacement pour 250 m² de surface de plancher,
 - à ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules sanitaires qui seront déterminés, au cas par cas, par l'autorité compétente.
- Etablissements d'enseignement :
 - 2 emplacements par classe pour l'enseignement du 1er degré,
 - 6 emplacements par classe pour l'enseignement du 2ème degré,
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, de crèche, etc.) :
 - 1 emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

12.5 – Impossibilité physique de réalisation :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 300 m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.6 – Normes générales :

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m² en cas de local collectif.

Pour les immeubles d'habitat collectif, les places de stationnement réservées aux véhicules à deux roues doivent être créées dans des locaux fermés et aménagés avec supports d'attache spécifiques, aisément accessibles depuis les voies publiques.

Les emplacements doivent être réalisés selon les normes minimales suivantes :

- Constructions à usage d'habitation :
 - 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;

- Etablissements d'enseignement du 1^{er} degré :
 - o 2 emplacements par classe ;
- Etablissements d'enseignement du second degré :
 - o 6 emplacements par classe.
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :
 - o 3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- Etablissements hospitaliers et les Foyers d'Accueil Spécialisés :
 - o aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 300 m²,
 - o à partir de 300 m² de surface de plancher, 1 emplacement pour chaque tranche de 300 m² de surface de plancher supplémentaire.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

Article 1 AU 13 : Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées et entretenues.

Une superficie au moins égale à 30% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts non imperméabilisés.

Les toitures végétalisées pourront être comptabilisées comme surfaces d'espaces verts non imperméabilisés sans qu'elles puissent à elles seules en représenter plus de la moitié.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1 AU 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Pas de prescription.

CHAPITRE 2

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 AU**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS****Article 2 AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions à usage :
 - d'habitation
 - d'activités industrielles, artisanales et commerciales
 - de bureaux et de services
 - d'hôtellerie et de restauration
 - d'activités agricoles
- Les carrières
- Les entrepôts liés à des activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction,
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités,
 - les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- Les caravanes isolées, les terrains de caravanes et de camping, les habitations légères de loisirs,

ARTICLE 2 AU 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les affouillements et exhaussements du sol temporaires et liés aux constructions et aux occupations du sol sont admis.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**Article 2 AU 3 : Accès et voirie**

Pas de prescription.

Article 2 AU 4 : Desserte par les réseaux

Pas de prescription.

Article 2 AU 5 : Caractéristiques des unités foncières

Pas de prescription.

Article 2 AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul de l'alignement.

Article 2 AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en recul des limites séparatives.

Article 2 AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Pas de prescription.

Article 2 AU 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article 2 AU 10 : Hauteur maximum des constructions

Pas de prescription.

Article 2 AU 11 : Aspect extérieur

Pas de prescription.

Article 2 AU 12 : Stationnement des véhicules

Pas de prescription.

Article 2 AU 13 : Espaces libres et plantations

Pas de prescription.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 2 AU 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Pas de prescription.

TITRE IV

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

CHAPITRE 1

Cette zone est partiellement concernée par un risque d'inondation et mouvements de terrain.
Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles admises sous conditions en article A 2.

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article A 3 : Accès et voiries

Les accès doivent être aménagés dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité et la sécurité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur la RD 570 et la RD 71 sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur et dont les caractéristiques doivent être approuvées par le gestionnaire du réseau.

En cas d'impossibilité, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

4.2. Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il doit être conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

4.3 Eaux Pluviales

Dans les zones du territoire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à ce principe.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les unités foncières inférieures à 2000 m², la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire. Le pétitionnaire doit cependant privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro, à titre d'exemple :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux.

4.4. Electricité, Gaz, téléphone et télédistribution :

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, l'enfouissement des réseaux et des branchements sera privilégié.

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

Dans les zones d'assainissement non collectif, le permis peut être refusé ou n'être accordé qu'à condition que l'unité foncière présente une superficie minimale de terrain compatible avec les contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

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

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 21 m par rapport à l'axe des routes départementales et de 5 m par rapport à l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile.

Les extensions et transformations des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas l'alinéa précédent sont autorisées dans le prolongement de la construction existante ou en retrait de celle-ci lorsque cette construction est déjà implantée en avant de la marge de recul.

Lorsque des prescriptions sont portées au document graphique, les constructions doivent être implantées conformément à ces prescriptions.

Les constructions et/ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics peuvent être édifiés en limite ou en recul par rapport aux voies et emprises publiques.

Article A 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite ou avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les extensions et transformations des bâtiments existants à la date d'approbation de la dernière révision du PLU dont l'implantation ne respecte pas le premier alinéa sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

Les constructions et/ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics peuvent être édifiés en limite ou en recul par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière.

Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions peuvent être implantées en contiguïté ou avec un recul de 3 m minimum.

Article A 9 - Emprise au sol

Pas de prescriptions.

Article A 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 m au faîtage, hauteur mesurée à la verticale de chaque point par rapport au terrain naturel avant travaux.

Les autres constructions autorisées ne devront pas excéder 12 mètres au faîtage, hauteur mesurée à la verticale de chaque point par rapport au terrain naturel avant travaux à l'exception des structures verticales (silo, réservoir d'eau, pylône, ...).

Article A 11 - Aspect extérieur

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Tous les éléments techniques (climatiseurs, aérations, gaines, ...) doivent être intégrés dans la volumétrie du bâtiment.

Article A 12 - Stationnement des véhicules

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

Article A 13 - Espaces libres et plantations

Pas de prescriptions.

SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Pas de prescriptions.

TITRE V

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES**

CHAPITRE 1

Cette zone est partiellement concernée par des aléas liés aux mouvements de terrain et un risque d'inondation.

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1N

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations et utilisations du sol à usage :
 - d'habitation,
 - d'activités industrielles,
 - d'activités artisanales,
 - d'activités de bureaux ou de services,
 - d'activités commerciales,
 - d'activités agricoles sauf cas visés à l'article 2,
 - d'activité hôtelière et de restauration,
- Les dépôts de toute nature,
- Les entrepôts commerciaux,

Article 1 N 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les modifications, extensions ou adjonctions de faible ampleur sur les constructions existantes à la date de révision du P.L.U.

Dans les espaces boisés classés, les modifications des bâtiments existants sans changements volumétriques.

Les constructions légères et installations utiles à l'accueil des promeneurs.

Dans le secteur 1Na :

Les travaux de confortation du château et les constructions, installations agricoles liées aux exploitations existantes.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1N 3 - Accès et voirie

3.1 - Accès :

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

3.2 - Voirie :

La création de voies automobiles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale de plate-forme des voies à double sens : 9,50 mètres,
- Largeur minimale de plate-forme des voies à sens unique : 7 mètres.

La largeur peut être inférieure pour des voies de desserte à très faible trafic automobile, en accord avec les services techniques de la commune et de la Communauté urbaine.

Un demi-tour présentant un rayon d'au moins 15 m doit être aménagé en fond d'impasse.

3.3. - Sentiers

Les voies et cheminements piétons sont à conserver. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées. Lors de leur création ou de leur restauration, les cheminements piétons doivent respecter la largeur minimale de 3 m.

Article 1N 4 - Desserte par les réseaux

Pas de prescription.

Article 1N 5 - Caractéristiques des terrains

Dans les zones d'assainissement non collectif, le permis peut être refusé ou n'être accordé qu'à condition que l'unité foncière présente une superficie minimale de terrain compatible avec les contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

Article 1N 6 - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsque des prescriptions sont portées au document graphique, les constructions doivent être implantées conformément à ces prescriptions.

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et de 21 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

Article 1N 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Ces constructions doivent observer un recul minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives.

Article 1N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions peuvent être implantées en contiguïté ou avec un recul de 3 m minimum.

Article 1N 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions légères et installations utiles à l'accueil des promeneurs ne doit pas dépasser 40 m².

Article 1N 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions comptée à partir du sol naturel avant travaux ne doit pas excéder :

- 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère,
- 6 mètres au faîtage.

Cette règle de hauteur ne concerne pas les ouvrages de superstructure ponctuels tels que cheminées et ouvrages techniques divers.

- Pas de prescription en zone 1Na.

La hauteur des constructions légères et installations utiles à l'accueil des promeneurs ne doit pas dépasser 3 m hors tout.

Article 1N 11 - Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Tous les éléments techniques (climatiseurs, aérations, gaines, ...) doivent être intégrés dans la volumétrie du bâtiment.

Article 1N 12 - Stationnement des véhicules

Pas de prescription.

Article 1N 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces boisés classés à protéger ou à créer figurés au document graphique sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S)

Pas de prescription.