Agglomération de Chaumont, du bassin Nogentais et du bassin de Bologne Vignory Froncles

P.L.U.

imaginer la ville

3 - REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 19 décembre 2017 approuvant la modification simplifiée numéro 2 du Plan Local d'Urbanisme de Chaumont

La Présidente,

Christine GUILLEMY

Sommaire

DISPOSITIONS GENERALES 3

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 9

Dispositions applicables à la zone UA 10
Dispositions applicables à la zone UB 20
Dispositions applicables à la zone UC 33
Dispositions applicables à la zone UD 43
Dispositions applicables à la zone UE 53
Dispositions applicables à la zone UX 62

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 73

Dispositions applicables à la zone AUh 74
Dispositions applicables à la zone AUX 81
Dispositions applicables à la zone AU2 87

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 90

Dispositions applicables à la zone A 91

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 98

Dispositions applicables à la zone N 99
Dispositions applicables à la zone NL 106

ANNEXE 1 : GLOSSAIRE 113

ANNEXE 2 : COMPLEMENT REGLEMENTAIRE A L'ARTICLE UA.2 (COMMERCES) 117

ANNEXE 3 : RAPPELS REGLEMENTAIRES ET DE PROCEDURES SUR LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE 118

ANNEXE 4: LISTE DES ELEMENTS DE PATRIMOINES REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME 119

ANNEXE 5: LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES 121

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 et suivants, ainsi que R.151-9 et suivants du code de l'urbanisme.

NB : les mots indicés avec un (L) dans le présent règlement font référence à des définitions du lexique situé en annexe du règlement pour en faciliter la compréhension.

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux personnes physiques (particuliers) comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de CHAUMONT et BROTTES.

ARTICLE 2 - Portée respective du règlement et d'autres législations relatives à l'occupation des sols

1/ Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d'urbanisme antérieur et à celles du titre 1er du Livre 1er, deuxième partie (réglementaire) du code de l'urbanisme (articles R 111 et suivants), à l'exception des articles R.111-2, R.111-3, R.111-4, R.111-26 et R.111-27 qui restent applicables.

2/ L'article L.424-1, L 153-11 et L 421.4 et L 421-5 du code de l'urbanisme et l'article L 331-6 du code de l'environnement concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, restent applicables nonobstant les dispositions du présent plan local d'urbanisme.

3/ Aux règles propres du plan local d'urbanisme s'ajoutent les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières et figurant, à titre indicatif, sur le plan annexé au dossier.

4/ À l'intérieur des périmètres des lotissements sous réserve des dispositions de l'article L.315-2-1 et L.315-8 du Code de l'Urbanisme, prévalent les dispositions les plus restrictives imposées :
- soit par les règlements et les plans annexés aux arrêtés préfectoraux d'autorisation de lotir éventuellement modifiées,
- soit par les règles définies par le présent Plan Local d'Urbanisme.

5/ **Patrimoine Archéologique** / ***La Direction Régionale des Affaires Culturelles de la région Alsace, Lorraine, Champagne-Ardenne – Pôle Patrimoine – service régional de l'archéologie - sise 3, Faubourg Saint-Antoine 51037 CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE CEDEX*** devra être consultée à l'occasion des études de marchés de travaux publics et tenue au courant par les administrations et les entreprises concernées de la mise en route et de l'évolution des travaux de terrassement de tout ordre effectués sur le territoire de la commune de CHAUMONT.
Dans les secteurs archéologiquement sensibles signalés sur le plan n° 4.8 , tous les travaux affectant – même ponctuellement – le sous-sol ne pourront être réalisés qu'après la levée de l'hypothèque archéologique. *Cf. détail Annexe 2 du présent règlement.*

6/ Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-1 et suivants, ainsi que R 151-12 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

1. LES ZONES URBAINES auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- **la zone UA**, représentant les quartiers de centralité de la ville, qui comprend 2 secteurs/
  - UAa : centre-ville de Chaumont
  - UAb pour le quartier des Tanneries et le village de Brottes, correspondant aux secteurs de PATRIMOINE 1 de la ZPPAUP.
- **la zone UB**, correspondant aux zones urbaines situées en périphérie des secteurs de centralités et où la mixité des formes bâties est la plus marquée. Elle comprend plusieurs secteurs :
  - UBi et UBif pour les zones inondables d'aléa modéré (i) ou fort (if),
  - UBa : secteur PATRIMOINE 2 de la ZPPAUP,
  - UBaif : secteur PATRIMOINE 2 de la ZPPAUP en zone inondable d'aléa fort,
  - UBb : quartiers sud du centre-ville de Chaumont, aux densités plus fortes,
  - UBc quartier centre gare en ZPPAUP également,
  - UBd pour le quartier de l'ancien dépôt, où des exigences particulières accompagnent ce futur quartier d'habitat durable,
  - UBe pour les secteurs non desservis par le réseau d'assainissement.
  - UBeif pour les secteurs non desservis par le réseau d'assainissement en zone inondable d'aléa fort.
  - UBf sur une petite partie est du secteur de Reclancourt, avec une configuration de parcellaire spécifique
- **la zone UC**, correspondant aux quartiers à dominante d'immeubles d'habitat collectif du périmètre du projet de renouvellement urbain de CHAUMONT (Rochotte, Cavalier, Pierres Percées, Saint-Roch et Saint-Aignan)
- **la zone UD**, correspondant aux quartiers à dominante d'habitat pavillonnaire, avec :
  - un secteur spécifique UDa correspondant au secteur PATRIMOINE 2 de la ZPPAUP,
  - un secteur UDb pour les rues Victor Hugo et de la Corniche,
  - un secteur spécifique UDc pour les anciennes cités américaines,
  - un secteur UDd pour les secteurs d'habitat pavillonnaire de Brottes
  - et un secteur UDe non desservi par le réseau collectif d'assainissement
- **la zone UE**, dédiée aux grandes implantations d'équipement ou d'installations d'intérêt collectif, et comprenant des secteurs
  - UEa correspondant au secteur PATRIMOINE 2 de la ZPPAUP.
  - UEn pour ceux caractérisés par une part important d'espaces verts.
- **la zone UX**, dédiée aux activités économiques, qui comprend aussi plusieurs secteurs spécifiques :
  - UXa où l'industrie est autorisée,
  - UXae, où l'industrie est autorisée mais avec des contraintes liées au fait que ce secteur n'est pas desservi par les réseaux d'assainissement (zone industrielle de la Dame Huguenotte)
  - UXb pour l'artisanat,
  - UXc à vocation commerciale, de loisirs et tertiaire,

- UXcif pour les secteurs à vocation commerciale, de loisirs et tertiaire situés en zone inondable d'aléa fort,
- UXd pour l'aménagement d'un nouveau secteur à vocation commerciale, de loisirs, tertiaire et d'équipements d'intérêt collectifs sur le site de La Vendue.
- UXe pour le parc d'activité intercommunale Plein Est
- UXi pour les secteurs économiques situés en zones inondables d'aléa modéré,
- UXif pour les secteurs économiques situés en zones inondables d'aléa fort.

2. LES ZONES A URBANISER auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- **La zone AUh**, urbanisable à terme et à vocation dominante d'habitat pavillonnaire. Il s'agit de petits secteurs partiellement desservis par les réseaux, en continuité de Brottes. La mise en œuvre de cette zone passera par des opérations d'ensemble. Pour préserver le caractère rural spécifique du village de Brottes, sur ces secteurs qui l'entourent il est fixé une superficie minimale des terrains constructibles à 400 m². Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24.
- **La zone AUX**, urbanisable à moyen terme et correspondant à la seconde tranche de développement du parc d'activité intercommunal Plein Est.
- **La zone AU2**, correspondant à une urbanisation possible à long terme. Cette zone fait l'objet d'un règlement strict et ne peut être ouverte à l'urbanisation que sous forme d'opérations d'ensemble et à l'occasion d'une modification du Plan Local d'Urbanisme. Elle est divisée en trois secteurs :
  - AU2 h à dominante d'habitat au nord-ouest de Brottes ;
  - AU2 hd à dominante d'habitat au nord-ouest de la ville de Chaumont sur le secteur du camping, à dominante d'habitat valorisant le potentiel de ce secteur, avec de futures exigences environnementale et paysagères élevées ;
  - AU2 x, pour la troisième phase du parc d'activité intercommunal Plein Est.

3. LES ZONES AGRICOLES auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont :

- **La zone A,** comprenant des secteurs Ai et Aif pour tenir compte du risque d'inondation en intégrant les zones d'aléa modéré (i) et fort (if).

4. LES ZONES NATURELLES auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont :

- **La zone N,** correspondant aux espaces naturels et souvent boisés. Elle comprend plusieurs secteurs
  - Nc sur les rives du canal « entre Champagne et Bourgogne »
  - Nd pour les sites d'enfouissement de déchets inertes et de remblaiement suite à l'exploitation de carrières,
  - Ni pour les zones inondables d'aléa modéré,
  - Nif les zones inondables d'aléa fort,
  - Nj pour les jardins familiaux,
  - Np, secteur de protection autour de certains ilots bâtis en milieu rural ou naturel ;
  - Nr pour les zones à risques liés à d'anciennes grottes et carrières souterraines.

- **La zone NL**, correspondant aux secteurs naturels composant la ceinture verte de Chaumont et ayant une vocation de détente et de loisirs par des aménagements légers adaptés. Elle comprend plusieurs secteurs :
  - des secteurs NLa où le développement d'équipements touristiques et d'hébergement de loisirs est autorisé.
  - des secteurs NLiF pour tenir compte des zones inondables d'aléa fort.

Le plan comprend en outre :

- les terrains classés comme espaces boisés qui sont matérialisés par un semis de cercles et un quadrillage ;
- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics. En application ***des articles L.152-9 et L.151-41 du code de l'urbanisme***, ces emplacements figurent en annexe du règlement et sont reportés au plan de zonage. Les constructions sont interdites sur les terrains bâtis ou non, compris dans lesdits emplacements réservés, sauf exception prévue aux articles L.433-1 à L.433-7 du code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire ;
- les espaces verts paysagers (L), publics ou privés, existants à préserver ***(L.151-19 du code de l'urbanisme) ;***
- les bâtiments, ensembles bâtis et ensembles urbains paysagers qui par leur caractère, leur architecture, leur rôle dans les paysages urbains de la ville, sont à protéger, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et font l'objet de prescriptions de nature à assurer leur protection ***(L.151-19 du code de l'urbanisme) ;***
- des linéaires commerciaux, où seule est possible la vocation commerciale des rez-de-chaussée, afin de maintenir le commerce de proximité ;
- des bandes de constructibilité renforcée, de part et d'autre de l'avenue du Maréchal Leclerc et de la République, afin d'y favoriser des formes urbaines de front de rue avec une densité urbaine augmentée le long de cet axe structurant de Chaumont ;
- La Zone d'Aménagement Concerté du **"Pôle d'Activités Economiques Plein Est" :** approuvée le 19 avril 2004, elle est destinée à recevoir des activités industrielles ou tertiaires. Le périmètre de la ZAC est identifié dans les annexes du PLU.

Le règlement de chaque zone ou secteur du PLU comporte un corps de règles réparties en 3 sections et 14 articles. Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique : par exemple UA-10 est l'article 10 qui s'applique dans la zone U.

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

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites,

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

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Article 4 – Conditions de desserte par les réseaux publics

Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

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

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,

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

Article 9 - Emprise au sol des constructions,

Article 10 - Hauteur maximale des constructions,

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement,

Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

ARTICLE 4 – 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 aux seuls articles U3 à U13, des titres 2 et 3, dûment motivées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes ***(article L.152-3 du code de l'urbanisme)*** . Elles font l'objet d'une décision motivée du maire.

ARTICLE 5 – Bâtiments existants

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que s'il s'agit de travaux qui ont pour objectifs de rendre la construction plus conforme aux dispositions du présent règlement, ou bien n'aggravent pas la situation de la construction au regard de ces règles.

ARTICLE 6 – Bâtiments sinistrés

La reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre (L) est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et qu'il respecte le présent règlement.

ARTICLE 7 – Démolitions

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.421-3 et R.421-26 à R.421-29 du code de l'urbanisme et suivant délibération du conseil municipal du 21 octobre 2010.

ARTICLE 8 – Ouvrages techniques

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les lignes électriques à moyenne et haute tension, ainsi que d'autres ouvrages techniques d'utilité publique (poste de transformation, relais hertziens, ouvrages SNCF, ouvrages hydrauliques…) peuvent être autorisés dans toutes les zones. Les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne devront faire l'objet de mesures visant à la protection du milieu naturel et à la meilleure insertion paysagère et si possible l'intégration dans les bâtis

ARTICLE 9 – Opérations d'ensemble

Dans le cas d'opérations d'ensemble comportant des divisions foncières (lotissements ou permis de construire « groupés »), les 14 articles du règlement de la zone concernée ne s'appliquent pas à l'ensemble du terrain d'assiette mais à chacun des terrains issus de la division.

ARTICLE 10 – Dessertes des bâtiments par les véhicules incendie (accès (L) et voirie)

La desserte des bâtiments à usage d'habitation doit répondre au minimum aux prescriptions de l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986, pris en application du code de la construction et de l'habitation - 2ème partie - Livre 1er - Titre II - Chapitre 1, fixant les règles de construction des bâtiments d'habitation.

Les bâtiments à usage industriel ou de bureau doivent être desservis dans ces mêmes conditions.

Les établissements recevant du public doivent disposer de voiries déterminées par le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, en fonction de leur hauteur et de leur catégorie (arrêté du 25 juin 1980 modifié par l'arrêté du 22 juin 1990).

Lorsqu'une voirie de desserte comportant des bornes à incendie ne permet pas le croisement de deux véhicules de fort tonnage, il est nécessaire de créer une aire de stationnement de 32 m² (8 x 4), en surlargeur des chemins de circulation pour permettre l'utilisation de l'appareil par les engins pompes des services de sécurité incendie. Cette aire de stationnement devra être située à proximité immédiate de l'appareil hydraulique.

ARTICLE 11 – Classement acoustique des infrastructures (L) de transports terrestres

Des zones de protection sont prévues pour les bâtiments d'habitation et les bâtiments d'enseignement en vertu de l'arrêté préfectoral N° 3244 du 16 novembre 1998, pris en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur.

Les différents tronçons d'infrastructures figurant dans ce classement sont répertoriés dans un tableau et sur une carte figurant en annexe du dossier de PLU.

Les constructions situées dans une bande repérée sur un document graphique (selon les voies) de part et d'autre de ces voies bruyantes devront respecter les prescriptions d'isolation phonique, telles qu'elles résultent notamment de la loi dite antibruit du 31 décembre 1992 n°921444.

ARTICLE 12 – Autres rappels de procédure

Se superposent, en outre, les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations :

- L'ensemble des zones urbaines (U) sont soumises au droit de préemption urbain (DPU) conformément aux articles L.211-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

  - DPU simple suivant délibération du conseil municipal du ***21 octobre 2010.***

  - DPU spécifique aux fonds de commerce, artisanaux et baux commerciaux suivant délibération du conseil municipal en date du 06 décembre 2008

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable uniquement dans les cas prévus à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme, suivant délibération du conseil municipal ***du 21 octobre 2010.***
- Le classement en espace boisé classé (L) interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements, coupes et abattages d'arbres sont irrecevables dans les espaces boisés classés (article L 130-1 du code de l'urbanisme) :
- les périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- les dispositions spécifiques sur l'accessibilité des locaux d'habitation et des établissements recevant du public aux personnes handicapées (code de la construction et de l'habitation).

Titre 1 – Dispositions applicables aux zones urbaines

DISPOSITIONS APPLICABLES 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

1.1. Parmi les modes particuliers d'utilisation du sol :
- les dépôts de véhicules hors d'usage ou épaves,
- le stationnement de plus d'une caravane par unité foncière,
- le stationnement de poids lourds ou de bus.

1.2. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles ou à destination exclusive d'entrepôt ou à destination d'activités artisanales susceptibles de générer des nuisances.

1.3. L'extension des constructions ouvrages ou travaux ne respectant pas les dispositions de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP).

1.4. Toute autre vocation que le commerce ou des services publics ou d'intérêt collectif, en rez-de-chaussée des constructions situées le long d'un linéaire commercial inscrit au document graphique (hors parties communes et accès nécessaires au fonctionnement de la construction).

1.5. L'ouverture et l'exploitation des carrières.

1.6. Les terrains de camping et de caravaning.

1.7. Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation autres que celles visées à l'article UA.2.

ARTICLE UA.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'artisanat ne générant pas de nuisance pour les riverains.

2.2. L'extension ou la transformation d'activités artisanales ou d'entrepôt, existantes dans la zone, mais dont la création serait désormais interdite, à condition que ces modifications n'aient pas pour effet d'altérer le caractère de la zone ni d'aggraver la gêne ou le danger qui résulte pour le milieu environnant de la présence de ces activités.

2.3. L'extension des immeubles d'accompagnement, tels que définis dans le dossier de Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, sous réserve du respect de l'échelle et du caractère du bâti environnant, notamment des clôtures.

2.4. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'entrepôt à condition qu'ils soient l'accompagnement d'une autre vocation principale autorisée dans la zone (commerce notamment).

2.5. Dans les secteurs pour lesquels un linéaire commercial figure sur les documents graphiques, les constructions et extensions sont autorisées à condition que le rez-de-chaussée des immeubles soit affecté :

- à des activités commerciales appartenant à l'une des catégories de la liste des codes APE mise en annexe, favorables à une dynamique de centre-ville, ou à des services publics ou d'intérêt collectif. Cette obligation ne concerne pas les parties communes et les accès nécessaires au fonctionnement de la construction.

2.6. La création d'installations classées dès lors qu'elles sont nécessaires à la commodité et à la vie du quartier.

2.7. Les exploitations agricoles et forestières dès lors qu'elles sont situées dans le secteur UAb et qu'elles s'intègrent dans le tissu urbain constitué.

2.8. La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'E.V.P. n'est admise qu'aux conditions suivantes : elle a pour but d'aménager des sentiers, aires de jeux, pergolas, et autres installations visant à le valoriser et faciliter l'usage de promenade et de détente, elle maintient ou améliore l'unité générale de l'E.V.P., la qualité en valeur de ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

2.9. Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

3.1. Accès

Toute construction ou toute installation doit avoir un accès carrossable, soit en façade, soit par une voie d'accès à une voie publique ou privée.

Le nombre d'accès sur les voies publiques doit être réduit au minimum.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire les règles minimales de desserte, notamment pour les services de la sécurité civile.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

3.2. Voirie

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance et à la destination de la construction projetée.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc…

Les voies en impasse, publiques ou privées, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

ARTICLE UA.4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4-1 Alimentation en eau potable

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

4-2 Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

1) **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, et desservie par le réseau public d'assainissement, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux usées doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur, et notamment celles du règlement d'assainissement communal.
Toutes les constructions ou installation nouvelles ou existantes qui ne peuvent pas se raccorder au réseau public de collecte, soit en raison de l'absence de ce réseau, soit en raison de difficultés techniques justifiées, doivent être équipées d'ouvrages d'assainissement autonome conformes aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation

Les secteurs desservis par le réseau public d'assainissement, ou qui ont vocation à être desservis à l'avenir, sont définis dans le zonage d'assainissement collectif / non collectif annexé au PLU.

2) **Eaux pluviales**

La règle générale est l'absence de rejet supplémentaire des eaux pluviales dans les réseaux collecteurs et sur la voie publique.

Selon le règlement du schéma directeur et du zonage des eaux pluviales, et à titre dérogatoire, seule une partie du ruissellement pourra être rejetée vers les réseaux publics de collecte, sous réserve des dispositions du règlement de service des eaux pluviales, après la mise en œuvre de mesures destinées à limiter les débits, telles que la réutilisation de l'eau claire, le stockage, l'infiltration.

Dans le cas où il est accepté un branchement des eaux pluviales vers le réseau public de collecte, le terrain devra disposer des aménagements nécessaires pour garantir que le débit rejeté n'excède pas un débit en litre par seconde et par hectare tel qu'il est prescrit dans le document graphique du zonage pluvial annexé au PLU.

Les techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse …).

Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet, adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux (dessablage, déshuilage…), conformément au règlement de service.

4-3 Électricité et télécommunication

1) Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

2) Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. Si cette impossibilité est avérée, ils peuvent également être établis en câbles sous égout de toiture ou en bandeau intermédiaire à condition que ces appareillages ne nuisent pas à la qualité architecturale de la construction.

3) Les coffrets EDF-GDF ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade

4) Les traversées des rues et des places devront être enterrées dans les secteurs desservis par des réseaux enterrés et dans les opérations d'ensemble.

4-4 Déchets ménagers

1) Toute construction d'immeuble d'habitation collective devra comporter des locaux spéciaux pour le remisage des conteneurs à déchets ménagers incluant le tri sélectif.

2) Ces locaux de remisage doivent être conçus, quant à leurs dimensions, leurs dispositions, et leurs accès à partir de la voie publique, de façon à permettre :

- le stockage de tous les conteneurs nécessaires à l'immeuble, notamment pour le tri sélectif,
- la manipulation sans difficulté de ces conteneurs.
- Les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

3) Ils devront être clos, pourvus de l'éclairage et d'un système de ventilation indépendant des autres locaux. Ces locaux ne doivent pas avoir de communications directes avec les locaux affectés à l'habitation, au travail ou au remisage de voitures d'enfants, à la restauration et à la vente de produits alimentaires.

4-5 Énergies renouvelables

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, à condition que les édicules techniques nécessaires (panneaux solaires photovoltaïques, chauffes eau solaires, éléments techniques liés à la géothermie et à l'aérothermie…) s'intègrent à la toiture et à l'architecture générale du bâtiment. Seules les éoliennes à axe vertical intégrées au bâtiment sont autorisées.

ARTICLE UA.5 – Superficie minimale des terrains pour être constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

6.1 - Règle générale :

Les constructions seront implantées à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ou de la voie privée.
Les extensions de construction existantes, lorsqu'elles sont permises, pourront s'effectuer en retrait de l'alignement, en respectant une distance minimum de 1 mètre.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés soit à l'alignement soit en recul avec un minimum de 1 mètre.

En secteur UAb : l'implantation des constructions se fera de telle sorte que la plus longue façade de la construction soit parallèle à la direction générale des courbes de niveau.
En outre, les extensions des constructions existantes devront se faire en prolongement de la façade existante ou à l'arrière de la construction.

6.2 - Exceptions :

Lorsque le projet de construction nécessite la démolition d'un bâtiment existant, l'implantation de la façade du nouveau projet pourra, si la composition architecturale ou les impératifs techniques l'imposent, être celle du bâtiment antérieur.

ARTICLE UA.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dans la 1ère bande d'une profondeur de 10 mètres

Les constructions doivent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives latérales. Elles peuvent également être implantées en limite de fond de terrain si celle-ci se situe dans la 1ère bande d'une profondeur de 10 mètres.

Exception : Pour les façades de plus de 12 mètres de long en secteur UAa, et pour toute construction dans le **secteur UAb**, l'implantation est obligatoire au moins sur une des deux limites séparatives latérales.

7.2. Dans la 2ème bande, au-delà des 10 mètres de profondeur

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait tel que défini au § 7.5 suivant.

7.3. – Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de propriété

Toute construction peut s'implanter soit en limite exacte de propriété, soit en respectant un retrait tel que défini au § 7.5 suivant.

7.4. – Extension de constructions existantes :

Les extensions de constructions existantes, lorsqu'elles sont permises, devront respecter les règles ci-dessus ou s'implanter dans la continuité des murs existants.

7.5. Calcul des retraits

En cas de retrait, la distance minimale ne peut être inférieure à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres dans le cas de façade sans baie. Dans le cas de façade avec baie, le calcul de la distance de retrait est calculé en fonction de la hauteur de la construction, avec un minimum de 6 m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

ARTICLE UA.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions devront respecter entre elles une distance minimale qui ne peut être inférieure à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 3 mètres dans le cas de façade sans baie et un minimum de 6 m dans le cas de façade avec baie.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UA.9 – Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

En secteur UAb, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

ARTICLE UA.10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur de façade ne peut dépasser 9,50 mètres, mais doit être comprise entre les hauteurs de façade des constructions existantes contigües. La hauteur totale est fixée à 15,50 mètres maximum.

Les éléments techniques implantés sur les toitures ne sont pas comptés dans la norme ci-dessus, à condition d'être implantés en retrait d'au moins 3 m de la façade et de ne pas dépasser 3 m de hauteur.

Il n'est pas fixé de règle pour les installations nécessaires aux services publics de type pylônes, …

ARTICLE UA.11 - Aspect extérieur des constructions, aménagements de leurs abords et prescriptions de nature à assurer une protection

RAPPEL :
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 ***(Art. R 111.27 du Code de l'Urbanisme).***

Les dispositions de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager sont applicables à l'intérieur de la zone UA.

11.1. Volumétrie et façades

Les accès destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. À ce titre, leur nombre et leurs dimensions doivent être limités aux besoins réels. Leur mode de fermeture doit être conçu en harmonie avec la façade.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement doivent être intégrées à la construction.

Toutes les façades doivent être conçues avec le même soin, dans le souci de leur insertion harmonieuse dans leur environnement.

L'implantation de matériels de ventilation et de climatisation en façade est interdite.

Les paraboles et autres antennes doivent être implantées exclusivement sur la toiture, en retrait de la façade pour être le moins visible possible de la rue.

Les hauteurs des façades commerciales et enseignes ne doivent pas dépasser en hauteur l'appui des fenêtres du premier étage. Les façades commerciales en pied d'immeuble doivent être traitées avec simplicité.

11.2. Toitures

La toiture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées. Les matériels de ventilation et de climatisation ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Les ouvertures en toiture doivent respecter par leur implantation, leur nature et leurs dimensions, l'architecture générale de la construction.

Les édicules techniques nécessaires pour l'approvisionnement en énergie renouvelable (panneaux solaires photovoltaïques, chauffes eau solaires, …) doivent s'intégrer à la toiture et à l'architecture générale de la construction.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux traditionnels (tuiles plates, tuiles mécaniques, ardoises, zinc…). Les couvertures en bacs métalliques, tôle galvanisée ou bardeau bitumé sont interdites.

11.3. Matériaux

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures. Seules les pierres appareillées et le bois peuvent être laissées apparents.

Les imitations de matériaux à l'emploi à nu de parements extérieurs préfabriqués ainsi que les enduits de finition rustique, tyrolienne projetée ou balayée sont interdits.

11.4 Clôtures

L'aspect et les matériaux des clôtures doivent tenir compte en priorité de l'aspect des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

11.5. Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gaines, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, …), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,…), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être dissimulées, regroupées, faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle, et implantées en partie supérieure des constructions dans la limite de 6 m de hauteur et en retrait de 3 mètres minimum des façades.

11.6. Bâtiments annexes et équipements techniques

Les bâtiments annexes, tels que les abris de jardin, doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

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

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage et les éléments techniques qui leur sont liés doivent être accompagnés d'un traitement végétal.

ARTICLE UA.12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1. Normes de stationnement minimum et modalités de réalisation

Lors de toute opération de constructions neuves, les aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après.

Le stationnement correspondant au besoin des constructions et installations sera assuré en dehors des voies publiques. La surface minimale à prendre en compte pour un emplacement est de 25 m² y compris les voiries de desserte.

• Logement	• 1 place / logement de moins de 80m² de **SURFACE DE PLANCHER** et 1,5 place/logement de plus de 80 m² de **SURFACE DE PLANCHER**
• Logements sociaux :	• 1 place / logement
• Commerce, artisanat	• 1 place par tranche complète de 100 m² de **SURFACE DE PLANCHER**

• Bureaux	• Surface minimale de 50% de la **SURFACE DE PLANCHER** pour les opérations supérieures ou égales à 50 m²
• Hébergements hôteliers	• 1 place/chambre.
Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation. Toutefois pour : • les établissements médicalisés, il doit être prévu, 1 place de stationnement pour 2 lits. • les établissements d'enseignement du 1er degré, il doit être prévu 1 place de stationnement par classe et pour ceux du 2nd degré, il doit être prévu 2 places de stationnement par classe. • les établissements d'enseignement supérieur, il doit être prévu 1 place de stationnement pour 25 personnes (professeurs, élèves et personnels). • les équipements cultuels, il doit être prévu 1 place de stationnement pour 10 m² de **SURFACE DE PLANCHER.**	

12.2. Normes de stationnement minimum pour les constructions existantes

1. *Pour les extensions de construction*

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au chapitre 12.1 ci-dessus, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

2. *Pour les travaux de réhabilitation*

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la SURFACE DE PLANCHER, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant.

12.3. En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement

Si pour des raisons d'ordre technique, il s'avère impossible de réaliser toutes les aires de stationnement prévues ci-dessus, le constructeur peut être autorisé :

1. à réaliser les aires manquantes sur un terrain situé dans l'environnement immédiat du premier à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places de stationnement.

2. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

12.4. Normes de stationnement minimum pour les deux roues

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes.

3. *Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements et pour les constructions à destination de bureau :* Un ou plusieurs locaux couverts et clos d'une superficie égale à 1% de la **SURFACE DE PLANCHER** créée, pour le stationnement des deux roues.

4. *Pour les établissements d'enseignement secondaire:* il doit être prévu 3 emplacements de stationnement par classe pour les deux roues. Ces emplacements doivent être couverts et aménagés à cet usage.
5. *Pour les autres destinations :* le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

ARTICLE UA.13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

RAPPEL : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées (article R 431-9 du code de l'urbanisme).

Définition : Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol du projet. Ils comprennent : des espaces minéraux (allées, cours, esplanades, coursives, espaces sous marquises), des jardins, des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édicule ne leur soient associés, des places de stationnement.

UA 13-1 Règles générales

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

Les espaces minéraux doivent être sablés, dallés ou enrobés selon les règles de l'art. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces bitumés ou enrobés sont interdits sauf à aménager un dispositif d'infiltration des eaux pluviales~~)~~.

Les espaces verts sur dalle doivent comporter une épaisseur de terre végétale de :
- 0.30 m pour le gazon;
- 0.60 m pour les plantations arbustives;
- 1 m pour les arbres de moyen développement

Les arbres existants et les plantations nouvelles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux, profondeur et qualité de la terre)

UA 13-2 Espaces verts paysagés (E.V.P.)

Les espaces verts paysagés (E.V.P.) sont repérés au document graphique au titre de ***l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.*** Les emprises végétalisées existantes sur les terrains concernés sont localisées à titre indicatif sur le document graphique du règlement par une trame verte.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'E.V.P. n'est admise qu'aux conditions suivantes : elle a pour but d'aménager des sentiers, aires de jeux, pergolas, et autres installations visant à le valoriser et faciliter l'usage de promenade et de détente, elle maintient ou améliore l'unité générale de l'E.V.P., la qualité en valeur de ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

Certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante de l'E.V.P. s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, voies d'accès aux services de secours, éléments décoratifs, emmarchements, etc). De même, le revêtement de surfaces d'E.V.P. est admis s'il est nécessaire par la fonction des espaces concernés et s'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes.
Il peut être imposé d'ouvrir ou de maintenir ouvert à la vue des usagers du domaine public un E.V.P. bordant la voie par une clôture de qualité adaptée à cet usage.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.14 – Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

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

ARTICLE UB.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Parmi les modes particuliers d'utilisation du sol :
- les dépôts de véhicules hors d'usage ou épaves,
- le stationnement de plus d'une caravane par unité foncière,
- le stationnement de poids lourds ou de bus.

1.2. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles ou à destination exclusive d'entrepôt ou à destination d'activités artisanales susceptibles de générer des nuisances.

1.3. Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation autres que celles visées à l'article UB.2.

1.4. Toute autre vocation que le commerce ou des services publics ou d'intérêt collectif, en rez-de-chaussée des constructions situées le long d'un linéaire commercial inscrit au document graphique (hors parties communes et accès nécessaires au fonctionnement de la construction).

1.5. L'extension des constructions, ouvrages ou travaux ne respectant pas les dispositions de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) dans le secteur UBa.

1.6. **Dans le secteur UBi,** tout affouillement ou exhaussement, quel que soit leur importance, ainsi que toute construction ou installation susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux.

1.7. **Dans les secteurs UBif, UBaif et UBeif,** toute construction nouvelle.

1.8. L'ouverture et l'exploitation des carrières.

1.9. Les terrains de camping et de caravaning.

ARTICLE UB.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, sous conditions, les constructions et utilisations du sol suivantes :

2.1. Les constructions à destination d'activités artisanales ou d'entrepôts ne générant pas de nuisances, et dès lors que l'activité est complémentaire de l'habitation ou d'une activité commerciale.

2.2. L'extension, les travaux de surélévation et d'amélioration ou la transformation d'activités artisanales ou d'entrepôt, existantes dans la zone, mais dont la création serait désormais interdite, si ces modifications n'ont pas pour effet d'altérer le caractère de la zone ni d'aggraver la gêne ou le danger qui résulte pour le milieu environnant de la présence de ces activités.

2.3. Les nouvelles constructions à destination d'activités commerciales dès lors que leur surface de vente est inférieure à 300 m².

2.4. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'entrepôt à condition qu'ils soient l'accompagnement d'une autre vocation principale autorisée dans la zone (commerce notamment).

2.5. En secteur UBd, les constructions sont autorisées uniquement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'habitat durable qui concerne l'ensemble du secteur.

2.6. Dans le secteur UBi, les constructions dès lors qu'elles permettent le libre écoulement des eaux et que les planchers soient situés au-dessus de la cote connue des plus hautes eaux.

2.7. Dans les secteurs UBif, UBaif et UBeif, les extensions des constructions existantes à condition qu'elles réduisent la vulnérabilité au regard du risque d'inondation (par exemple par surélévation).

2.8. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'exploitations agricole ou forestière dès lors qu'elles sont intégrées à leur environnement et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage.

2.9. Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagements réalisés sur des éléments de patrimoine bâti faisant l'objet d'une protection au titre ***de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme***, sont autorisés dès lors qu'ils ne dénaturent pas les caractéristiques qui fondent leur protection (cf - liste en annexe du règlement). En outre, toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti ou ensemble bâti, identifié au titre de cet article, doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

2.10. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, ou leur extension, dès lors qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers tels que les systèmes de régulation thermique des immeubles, les parcs de stationnement, les boulangeries, les laveries, etc, que toutes les mesures sont prises pour en diminuer les nuisances et qu'elles garantissent la salubrité et la sécurité publiques.

2.11. Les exhaussements et affouillements de sols dès lors qu'ils sont liés aux travaux de construction, aux aménagements paysagers des espaces libres ou à la réalisation des équipements publics ou d'infrastructure.

2.12. La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'E.V.P. n'est admise qu'aux conditions suivantes : elle a pour but d'aménager des sentiers, aires de jeux, pergolas, et autres installations visant à le valoriser et faciliter l'usage de promenade et de détente, elle maintient ou améliore l'unité générale de l'E.V.P., la qualité en valeur de ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

2.13. Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

3.1. Accès

Toute construction ou toute installation doit avoir un accès carrossable, soit en façade, soit par une voie d'accès à une voie publique ou privée.

Le nombre d'accès sur les voies publiques doit être réduit au minimum.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire les règles minimales de desserte, notamment pour les services de la sécurité civile.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

3.2. Voirie

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance et à la destination de la construction projetée.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc…

Les voies en impasse, publiques ou privées, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

ARTICLE UB.4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4-1 Alimentation en eau potable

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

4-2 Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

1) **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, et desservie par le réseau public d'assainissement, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux usées doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur, et notamment celles du règlement d'assainissement communal.
Toutes les constructions ou installation nouvelles ou existantes qui ne peuvent pas se raccorder au réseau public de collecte, soit en raison de l'absence de ce réseau, soit en raison de difficultés techniques justifiées, doivent être équipées d'ouvrages d'assainissement autonome conformes aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation

Dans le secteur UBe, en l'absence de réseau collecteur, l'assainissement individuel autonome est obligatoire. Il doit permettre le traitement des eaux usées domestiques à la parcelle. Il doit être réalisé conformément au zonage d'assainissement collectif / non collectif annexé au PLU.

2) **Eaux pluviales**

La règle générale est l'absence de rejet supplémentaire des eaux pluviales dans les réseaux collecteurs et sur la voie publique.

Selon le règlement du schéma directeur et du zonage des eaux pluviales, et à titre dérogatoire, seule une partie du ruissellement pourra être rejetée vers les réseaux publics de collecte, sous réserve des dispositions du règlement de service des eaux pluviales, après la mise en œuvre de mesures destinées à limiter les débits, telles que la réutilisation de l'eau claire, le stockage, l'infiltration.

Les techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse …), **en particulier dans le secteur UBd.**

Dans le cas où il est accepté un branchement des eaux pluviales vers le réseau public de collecte, le terrain devra disposer des aménagements nécessaires pour garantir que le débit rejeté n'excède pas un débit en litre par seconde et par hectare tel qu'il est prescrit dans le document graphique du zonage pluvial annexé au PLU.

Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet, adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux (dessablage, déshuilage…), conformément au règlement de service.

4-3 Électricité et télécommunication

1) Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

2) Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. Si cette impossibilité est avérée, ils peuvent également être établis en câbles sous égout de toiture ou en bandeau intermédiaire à condition que ces appareillages ne nuisent pas à la qualité architecturale de la construction.

3) Les coffrets EDF-GDF ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade

4) Les traversées des rues et des places devront être enterrées dans les secteurs desservis par des réseaux enterrés et dans les opérations d'ensemble.

4-4 Déchets ménagers

1) Il est recommandé notamment dans le **secteur UBd** l'utilisation de dispositif de tri sélectif et de compostage.

2) Toute construction d'immeuble d'habitation collective devra comporter des locaux spéciaux pour le remisage des conteneurs à déchets ménagers incluant le tri sélectif.

3) Ces locaux de remisage doivent être conçus, quant à leurs dimensions, leurs dispositions, et leurs accès à partir de la voie publique, de façon à permettre :

- le stockage de tous les conteneurs nécessaires à l'immeuble, notamment pour le tri sélectif,
- la manipulation sans difficulté de ces conteneurs.
- Les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

4) Ils devront être clos, pourvus de l'éclairage et d'un système de ventilation indépendant des autres locaux. Ces locaux ne doivent pas avoir de communications directes avec les locaux affectés à l'habitation, au travail ou au remisage de voitures d'enfants, à la restauration et à la vente de produits alimentaires.

4-5 Énergies renouvelables

Il est recommandé**, notamment dans le secteur UBd**, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, à condition que les édicules techniques nécessaires (panneaux solaires photovoltaïques, chauffes eau solaires, éléments techniques liés à la géothermie et à l'aérothermie…) s'intègrent à la toiture et à l'architecture générale du bâtiment. Seules les éoliennes à axe vertical intégrées au bâtiment sont autorisées.

ARTICLE UB.5 – Superficie minimale des terrains pour être constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

6.1. Règles générales

La distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé sera au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul maximum de 5 mètres.

Toutefois, il pourra être exigé que l'implantation de la construction tienne compte de celle des constructions voisines, dans la limite des 5 m précités - afin de contribuer à une insertion urbaine harmonieuse le long de la voie considérée.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés soit à l'alignement soit en recul avec un minimum de 1 mètre.

6.2. Dispositions particulières

Dans les secteurs UBb, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul maximum de 5 mètres sans tenir compte de la hauteur, ni de la distance par rapport à l'alignement opposé.

Dans le secteur UBd et à l'intérieur de la « bande de constructibilité renforcée » l'implantation peut se faire :

- soit à l'alignement, soit en respectant un recul maximum de 5 m, en tout point de la façade, sans tenir compte de la hauteur, ni de la distance par rapport à l'alignement opposé.
- en tenant compte des constructions voisines, dans la limite des 5 m précités, afin de contribuer à une insertion urbaine harmonieuse de la voie considérée.

Dans le secteur UBd, afin de limiter les consommations énergétiques et favoriser l'usage de l'énergie solaire, il est demandé que les implantations des constructions soient déterminées de façon à valoriser une orientation tournée vers le meilleur ensoleillement possible et réduire leurs besoins en énergie.

Dans le secteur UBf, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres, afin de conserver une bande plantée entre l'emprise publique et la construction.

Dans la « bande de constructibilité renforcée », l'alignement doit être marqué soit par l'implantation de la construction, soit par un mur bahut surmonté d'une grille.

Pour les constructions édifiées à l'alignement d'angle de voies, un pan coupé de 3 m de longueur minimum doit être réalisé.

Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de ***l'article L.151-19 du code de l'urbanisme***, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

6.3. Dispositions applicables aux constructions existantes

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants.

ARTICLE UB.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en retrait de celles-ci.

En cas de retrait, celui-ci doit respecter la distance définie au paragraphe 7.3.

Dans les secteurs UBa, UBb et UBc, et dans la « bande de constructibilité renforcée », les constructions doivent être implantées au moins sur une des limites séparatives latérales.

7.2. Implantation par rapport à la limite séparative de fond de terrain

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite de fond de terrain, en respectant la distance définie au paragraphe 7.3.

Toutefois, les constructions, ouvrages ou travaux limités exclusivement aux abris de jardin et aux bâtiments annexes d'une hauteur plafond n'excédant pas 2,50 mètres peuvent s'implanter en limite de fond de terrain.

Dans les secteurs UBa, UBb et UBc, les constructions peuvent s'implanter en limite de fond de terrain.

7.3. Calcul des retraits

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction avec un minimum de 4 mètres en cas de murs percés de baie ou de 3 mètres dans les autres cas.

7.4. Dispositions particulières

Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de ***l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,*** l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

Dans le cas d'un terrain en angle de rue, il peut être imposé un retrait par rapport aux limites séparatives latérales afin de préserver l'alignement des façades de la voie perpendiculaire. Par contre, il n'est pas imposé de retrait par rapport à la limite de fond de terrain.

Dans le secteur UBd, afin de limiter les consommations énergétiques et favoriser l'usage de l'énergie solaire, il est également demandé que les implantations des constructions soient déterminées de façon à tirer parti du meilleur ensoleillement possible et réduire les besoins en énergie.

7.5. Dispositions applicables aux constructions existantes

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration d'une construction existante implantée avec un retrait moindre que celui prévu ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions du paragraphe 7.3.

Les travaux de surélévation doivent respecter la distance des retraits définis au paragraphe 7.3.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

ARTICLE UB.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Règle générale

L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance entre deux constructions au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction la plus élevée (L=H/2), sans pouvoir être inférieure à 6 mètres dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comporte au moins une baie ou à 3 mètres dans les autres cas.

L'implantation des constructions sur un même terrain est libre, dès lors que l'une des constructions est un abri de jardin ou un bâtiment annexe.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

8.2. Dispositions applicables aux constructions existantes

Lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension, ou d'amélioration d'une construction existante, implantée différemment de la règle définie au paragraphe 8.1, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

ARTICLE UB.9 – Emprise au sol des constructions

9.1. Règle générale

L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder à 50% de la superficie du terrain.

9.2. Règles particulières

Dans les secteurs UBa, UBaif et UBb, l'emprise au sol des constructions peut atteindre 70% de la superficie du terrain.

Dans le secteur UBc, l'emprise au sol des constructions peut atteindre 100% de la superficie du terrain.

Dans le secteur UBd, les constructions répondant à l'ensemble des critères suivants peuvent atteindre une emprise au sol de 80%:

- normes élevées de performances énergétiques (THPE, BBC …),
- gestion / valorisation des eaux pluviales par des ouvrages dédiés (réutilisation, stockage, infiltration…),
- toitures ou façades végétalisées,
- systèmes de compostage

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UB.10 – Hauteur maximale des constructions

10.1. Règles générales

La hauteur des constructions est déterminée par l'application simultanée de la hauteur de façade et la hauteur totale de la construction.

La hauteur de façade est limitée à 12 mètres et la hauteur totale des constructions est limitée à 16 mètres.

En cas de toiture terrasse, les niveaux construits au-dessus de la hauteur de façade doivent être implantés en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au plan vertical de la façade sur voie.

En cas de toiture à pentes, les pentes doivent être inférieures à 60°.

Dans le cas de construction faisant l'objet d'un linéaire de façade supérieur à 20 m, ces hauteurs sont mesurées au milieu de la façade de chaque ensemble

Les éléments techniques implantés sur les toitures ne sont pas comptés dans la norme ci-dessus, à condition d'être implantés en retrait d'au moins 3 m de la façade et de ne pas dépasser 3 m de hauteur.

Il n'est pas fixé de règle pour les installations nécessaires aux services publics de type pylônes, …

10.2. Dans le secteur UBa et UBaif

La hauteur de façade est limitée à 10 mètres et la hauteur totale de la construction est limitée à 16 mètres.

En cas de toiture terrasse, les niveaux construits au-dessus de la hauteur de façade doivent être implantés en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au plan vertical de la façade sur voie.

En cas de toiture à pentes, les pentes doivent être comprises entre 40° et 50°.

10.3. Dans le secteur UBc

La hauteur de façade ne devra pas excéder 10m et la hauteur totale au faitage ne devra pas excéder 16m, sauf pour les immeubles existants dont la hauteur à l'égout du toit est supérieure à 10m. Dans ce cas, la hauteur au faîtage ne devra pas dépasser un différentiel d'altitude de 6m avec le niveau de l'égout du toit.
Il n'est pas fixé de règle de pente de toitures et les toitures terrasses sont autorisées dans le cas de dernier étage en retrait.

10.4. Dans le secteur UBd

La hauteur déterminée à l'article 10.1 peut être majorée de 3 m en cas de constructions répondant à l'ensemble des critères suivants, portant alors la hauteur maximum à 19 m et sans référence à une norme de hauteur de façade :

- normes élevées de performances énergétiques (THPE, BBC …),
- gestion / valorisation des eaux pluviales par des ouvrages dédiés (réutilisation, stockage, infiltration…),
- toitures ou façades végétalisées,
- systèmes de compostage

10.5. Dans les secteurs UBe et UBeif : la hauteur totale maximum est limitée à 9m.

ARTICLE UB.11 - Aspect extérieur des constructions, aménagements de leurs abords et prescriptions de nature à assurer une protection

RAPPEL :
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 ***(Art. R 111.27 du Code de l'Urbanisme).***

11.1. Protection du patrimoine

Dans les secteurs UBa, UBaif et UBc, les dispositions de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) sont applicables.

En outre, tous les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre ***de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme***, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés en annexe du présent règlement. En outre, les projets contigus aux constructions ainsi protégées, ou aux constructions protégées au titre des Monuments Historiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion paysagère.

11.2. Volumétrie et façades

Les accès destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. À ce titre, leur nombre et leurs dimensions doivent être limités aux besoins réels. Leur mode de fermeture doit être conçu en harmonie avec la façade.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement doivent être intégrées à la construction.

Toutes les façades doivent être conçues avec le même soin, dans le souci de leur insertion harmonieuse dans leur environnement.

L'implantation de matériels de ventilation et de climatisation en façade est interdite.

Les paraboles et autres antennes doivent être implantées exclusivement sur la toiture, en retrait de la façade pour être le moins visible possible de la rue.

11.3. Toitures

La toiture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées. Les matériels de ventilation et de climatisation ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Les ouvertures en toiture doivent respecter par leur implantation, leur nature et leurs dimensions, l'architecture générale de la construction.

Les édicules techniques nécessaires pour l'approvisionnement en énergie renouvelable (panneaux solaires photovoltaïques, chauffes eau solaires, …) doivent s'intégrer à la toiture et à l'architecture générale de la construction.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux traditionnels (tuiles plates, tuiles mécaniques, ardoises, zinc…) ou peuvent être des toitures terrasses, plantées ou non. Les couvertures en bacs métalliques, tôle galvanisée ou bardeau bitumé sont interdites.

11.4. Matériaux

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures. Seules les pierres appareillées et le bois peuvent être laissées apparents.

Les imitations de matériaux à l'emploi à nu de parements extérieurs préfabriqués ainsi que les enduits de finition rustique, tyrolienne projetée ou balayée sont interdits.

En secteur UBd, dans un souci de performance énergétique accrue des constructions, il n'est fixé aucune contrainte.

11.5 Clôtures

L'aspect et les matériaux des clôtures doivent tenir compte en priorité de l'aspect des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

Dans les secteurs UBa, UBb, Ube et UBf l'implantation des clôtures sur rue doit se faire obligatoirement à l'alignement. Cette règle s'applique également à l'intérieur de la bande de constructibilité renforcée.

Dans les secteurs UBe et UBf, pour les constructions ayant une autre destination que le commerce, les clôtures doivent être composées d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à 1 mètre, surmonté d'une grille.

Dans les secteurs UBif, UBaif, UBeif, les clôtures seront à claires-voies ajourées ou avec un grillage.

Dans la « bande de constructibilité renforcée », l'alignement doit être marqué soit par l'implantation de la construction, soit par un mur bahut surmonté d'une grille. Les clôtures existantes doivent être préservées.

11.6. Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gaines, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, …), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,…), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans

ce cas, elles doivent être dissimulées, regroupées, faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle, et implantées en partie supérieure des constructions dans la limite de 6 m de hauteur et en retrait de 3 mètres minimum des façades.

11.7. Bâtiments annexes et équipements techniques

Les bâtiments annexes, tels que les abris de jardin, doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

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

Les dépôts nécessaires au fonctionnement des installations devront être aménagés discrètement en jouant sur l'agencement du ou des bâtiments construits sur la parcelle et en créant des écrans végétaux.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage et les éléments techniques qui leur sont liés doivent être accompagnés d'un traitement végétal.

ARTICLE UB.12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

12.1. Normes de stationnement minimum et modalités de réalisation

6. Pour les constructions à destination d'habitation

Il doit être prévu 1 place de stationnement par tranche complète de 80 m² de ***SURFACE DE PLANCHER,*** avec un minimum de 2 places par logement, ramené à 1,5 place par logement dans **les secteurs UBa, UBaif, UBb et UBc**. Pour les logements aidés, il doit être prévu 1 place par logement, quelle que soit sa taille.

7. Pour les constructions à destination de bureau

Il doit être prévu 1 place de stationnement par tranche complète de 25 m² de ***SURFACE DE PLANCHER.***

8. Pour les constructions à destination d'activités artisanales ou d'entrepôt

Il doit être prévu 1 place de stationnement par tranche complète de 100 m² de ***SURFACE DE PLANCHER.*** Pour les constructions de plus de 250 m² de ***SURFACE DE PLANCHER***, doit être aménagé, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, livraison et manutention.

9. Pour les constructions à destination de commerce

Pour toute construction de plus de 100 m² de ***SURFACE DE PLANCHER***, il doit être prévu 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de ***SURFACE DE PLANCHER***. La ***SURFACE DE PLANCHER*** est comptabilisée sans tenir compte des surfaces affectées aux réserves.

10. Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

Il doit être prévu 1 place de stationnement par chambre.

11. Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation.

Toutefois, pour les établissements médicalisés, il doit être prévu, 1 place de stationnement pour 2 lits.

Pour les établissements d'enseignement du 1er degré, il doit être prévu 1 place de stationnement par classe et pour ceux du 2nd degré, il doit être prévu 2 places de stationnement par classe.

Pour les établissements d'enseignement supérieur, il doit être prévu 1 place de stationnement pour 25 personnes (professeurs, élèves et personnels).

Pour les équipements cultuels, il doit être prévu 1 place de stationnement pour 10 m² de ***SURFACE DE PLANCHER.***

12.2. Normes de stationnement pour les constructions existantes

1. Pour les extensions de construction

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au chapitre 12.1 ci-dessus, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

2. Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la ***SURFACE DE PLANCHER,*** dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de changer la destination d'un bâtiment, ou de créer un ou plusieurs logements, les normes mentionnées au chapitre 12.1 ci-dessus sont applicables.

12.3. En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement

Si pour des raisons d'ordre technique, il s'avère impossible de réaliser toutes les aires de stationnement prévues ci-dessus, le constructeur peut être autorisé :

1. à réaliser les aires manquantes sur un terrain situé dans l'environnement immédiat du premier à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places de stationnement.

2. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

12.4. Normes de stationnement minimum pour les deux roues

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes.

1. *Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements et pour les constructions à destination de bureau*

   Un ou plusieurs locaux couverts et clos d'une superficie égale à 1% de la ***SURFACE DE PLANCHER*** créée, pour le stationnement des deux roues.

2. *Pour les établissements d'enseignement secondaire:* il doit être prévu 3 emplacements de stationnement par classe pour les deux roues. Ces emplacements doivent être couverts et aménagés à cet usage.

3. *Pour les autres destinations :* le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

ARTICLE UB.13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

RAPPEL : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées (article R 431-9 du code de l'urbanisme).

Définition : Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol du projet. Ils comprennent : des espaces minéraux (allées, cours, esplanades, coursives, espaces sous marquises), des jardins, des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édicule ne leur soient associés, des places de stationnement.

13-1 Règles générales

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Les espaces minéraux doivent être sablés, dallés ou enrobés selon les règles de l'art. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces bitumés ou enrobés sont interdits sauf à aménager un dispositif d'infiltration des eaux pluviales~~)~~.

13.2. Traitement des espaces libres

1.Quantitativement

Les espaces libres représentent au minimum 50% de la superficie du terrain.

Toutefois :

- **Dans les secteurs UBa, UBb et UBd** les espaces libres représentent 30% minimum de la superficie du terrain.
- **En secteur UBc**, il n'est pas fixé de règle.

Ces espaces libres doivent être traités, pour partie, en espaces verts en recevant un traitement végétal. Les toitures terrasses plantées comptent à hauteur de 50% de leurs surfaces dans les superficies d'espaces verts exigées.

Doivent être aménagés en espaces verts :

- 40% minimum de la superficie totale du terrain, dont 1/4 doit demeurer en pleine terre ;
- 15% minimum de la superficie totale du terrain dans les **secteurs UBa, UBb, UBd, UBe et UBf** et pour les terrains sur lesquels s'implantent des constructions à destination autre que l'habitation.
- Il n'est pas fixé de règle dans **le secteur UBc**.

2.Qualitativement

Les espaces verts doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant.

Les arbres existants et les plantations nouvelles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux, profondeur et qualité de la terre)

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

La plantation d'un arbre de haute tige au minimum est requise pour 250 m² d'espace vert.

Dans le cas où ces espaces végétalisés sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

Les espaces minéraux doivent être sablés, dallés ou enrobés selon les règles de l'art (afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces bitumés ou enrobés seront limités.)

Les espaces verts sur dalle doivent comporter une épaisseur de terre végétale de :
- 0.30 m pour le gazon;
- 0.60 m pour les plantations arbustives;
- 1 m pour les arbres de moyen développement

13.3. Traitement des aires de stationnement

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m². En outre, 10% au moins de la superficie affectée à la circulation et au stationnement des véhicules doit être planté.

13-4 Espaces verts paysagés (E.V.P.)

Les espaces verts paysagés (E.V.P.) sont repérés au document graphique au titre de ***l'article L.151-19 du code de l'urbanisme***. Les emprises végétalisées existantes sur les terrains concernés sont localisées à titre indicatif sur le document graphique du règlement par une trame verte.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'E.V.P. n'est admise qu'aux conditions suivantes : elle a pour but d'aménager des sentiers, aires de jeux, pergolas, et autres installations visant à le valoriser et faciliter l'usage de promenade et de détente, elle maintient ou améliore l'unité générale de l'E.V.P., la qualité en valeur de ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

Certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante de l'E.V.P. s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, voies d'accès aux services de secours, éléments décoratifs, emmarchements, etc). De même, le revêtement de surfaces d'E.V.P. est admis s'il est nécessaire par la fonction des espaces concernés et s'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes.
Il peut être imposé d'ouvrir ou de maintenir ouvert à la vue des usagers du domaine public un E.V.P. bordant la voie par une clôture de qualité adaptée à cet usage.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.14 – Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

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

ARTICLE UC.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Parmi les modes particuliers d'utilisation du sol :
- les dépôts de véhicules hors d'usage ou épaves,
- le stationnement de plus d'une caravane par unité foncière,
- le stationnement de poids lourds ou de bus.

1.2. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles ou à destination exclusive d'entrepôt ou à destination d'activités artisanales susceptibles de générer des nuisances.

1.3. L'ouverture et l'exploitation des carrières.

1.4. Les terrains de camping et de caravaning

1.5. Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation autres que celles visées à l'article UC.2.

ARTICLE UC.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, sous conditions, les constructions et utilisations du sol suivantes :

2.1. Les constructions à destination d'activités artisanales ou d'entrepôts ne générant pas de nuisances, dès lors que l'activité est complémentaire de l'habitation ou d'une activité commerciale.

2.2. L'extension, les travaux de surélévation et d'amélioration ou la transformation d'activités artisanales ou d'entrepôt, existantes dans la zone, mais dont la création serait désormais interdite, si ces modifications n'ont pas pour effet d'altérer le caractère de la zone ni d'aggraver la gêne ou le danger qui résulte pour le milieu environnant de la présence de ces activités.

2.3. Les nouvelles constructions à destination d'activités commerciales dès lors que leur surface de vente (hors réserve) est inférieure à 300 m².

2.4. Les nouvelles constructions à destination de commerce réalisées sous forme « d'ensemble commercial » dès lors que la surface de vente de l'ensemble (hors réserves) est inférieure à 5 500 m².

2.5. Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des éléments de patrimoine bâti faisant l'objet d'une protection au titre de ***l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,*** sont autorisés dès lors qu'ils ne dénaturent pas les caractéristiques qui fondent leur protection (cf - liste en annexe du règlement). En outre, toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti ou ensemble bâti, identifié au titre de cet article, doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

2.6. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, ou leur extension, dès lors qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers tels que les systèmes de régulation thermique des immeubles, les parcs de stationnement, les boulangeries, les laveries, etc, que toutes les mesures sont prises pour en diminuer les nuisances et qu'elles garantissent la salubrité et la sécurité publiques.

2.7. Les exhaussements et affouillements de sols dès lors qu'ils sont liés aux travaux de construction, aux aménagements paysagers des espaces libres ou à la réalisation des équipements publics ou d'infrastructure.

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

3.1. Accès

Toute construction ou toute installation doit avoir un accès carrossable, soit en façade, soit par une voie d'accès à une voie publique ou privée.

Le nombre d'accès sur les voies publiques doit être réduit au minimum.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire les règles minimales de desserte, notamment pour les services de la sécurité civile.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

3.2. Voirie

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance et à la destination de la construction projetée.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc…

Les voies en impasse, publiques ou privées, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

ARTICLE UC.4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4-1 Alimentation en eau potable

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

4-2 Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

1) **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, et desservie par le réseau public d'assainissement, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux usées doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur, et notamment celles du règlement d'assainissement communal.
Toutes les constructions ou installations nouvelles ou existantes qui ne peuvent pas se raccorder au réseau public de collecte, soit en raison de l'absence de ce réseau, soit en raison de difficultés

techniques justifiées, doivent être équipées d'ouvrages d'assainissement autonome conformes aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation

En l'absence de réseau collecteur, l'assainissement individuel autonome est obligatoire. Il doit permettre le traitement des eaux usées domestiques à la parcelle. Il doit être réalisé conformément au zonage d'assainissement collectif / non collectif annexé au PLU.

2) **Eaux pluviales**

La règle générale est l'absence de rejet supplémentaire des eaux pluviales dans les réseaux collecteurs et sur la voie publique,.

Selon le règlement du schéma directeur et du zonage des eaux pluviales, et à titre dérogatoire, seule une partie du ruissellement pourra être rejetée vers les réseaux publics de collecte, sous réserve des dispositions du règlement de service des eaux pluviales, après la mise en œuvre de mesures destinées à limiter les débits, telles que la réutilisation de l'eau claire, le stockage, l'infiltration.

Les techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse …).

Dans le cas où il est accepté un branchement des eaux pluviales vers le réseau public de collecte, le terrain devra disposer des aménagements nécessaires pour garantir que le débit rejeté n'excède pas un débit en litre par seconde et par hectare tel qu'il est prescrit dans le document graphique du zonage pluvial annexé au PLU.

Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet, adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux (dessablage, déshuilage…), conformément au règlement de service.

4-3 Électricité et télécommunication

1) Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

2) Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. Si cette impossibilité est avérée, ils peuvent également être établis en câbles sous égout de toiture ou en bandeau intermédiaire à condition que ces appareillages ne nuisent pas à la qualité architecturale de la construction.

3) Les coffrets EDF-GDF ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade

4) Les traversées des rues et des places devront être enterrées dans les secteurs desservis par des réseaux enterrés et dans les opérations d'ensemble.

4-4 Déchets ménagers

1) Toute construction d'immeuble d'habitation collective devra comporter des locaux spéciaux pour le remisage des conteneurs à déchets ménagers incluant le tri sélectif. Il est recommandé l'utilisation de dispositif de tri sélectif et de compostage.

2) Ces locaux de remisage doivent être conçus, quant à leurs dimensions, leurs dispositions, et leurs accès à partir de la voie publique, de façon à permettre :

- le stockage de tous les conteneurs nécessaires à l'immeuble, notamment pour le tri sélectif,
- la manipulation sans difficulté de ces conteneurs.
- Les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

3) Ils devront être clos, pourvus de l'éclairage et d'un système de ventilation indépendant des autres locaux. Ces locaux ne doivent pas avoir de communications directes avec les locaux affectés à l'habitation, au travail ou au remisage de voitures d'enfants, à la restauration et à la vente de produits alimentaires.

4-5 Énergies renouvelables

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, à condition que les édicules techniques nécessaires (panneaux solaires photovoltaïques, chauffes eau solaires, éléments techniques liés à la géothermie et à l'aérothermie…) s'intègrent à la toiture et à l'architecture générale du bâtiment. Seules les éoliennes à axe vertical intégrées au bâtiment sont autorisées.

ARTICLE UC.5 – Superficie minimale des terrains pour être constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

6.1. Règles générales

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul avec un minimum de 1 mètre.

Toutefois, il pourra être exigé que l'implantation de la construction tienne compte de celle des constructions voisines, afin de contribuer à une insertion urbaine harmonieuse le long de la voie considérée.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés soit à l'alignement soit en recul avec un minimum de 1 mètre.

6.2. Dispositions particulières

Pour les constructions édifiées à l'alignement d'angle de voies, un pan coupé de 3 m de longueur minimum doit être réalisé.

Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

6.3. Dispositions applicables aux constructions existantes

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul moindre que celui prévu aux paragraphes précédents, ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants.

ARTICLE UC.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérale ou en retrait de celles-ci.

En cas de retrait, celui-ci doit respecter la distance définie au paragraphe 7.3.

7.2. Implantation par rapport à la limite séparative de fond de terrain

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite de fond de terrain, en respectant la distance définie au paragraphe 7.3.

Toutefois, les constructions, ouvrages ou travaux limités exclusivement aux abris de jardin, garages (d'une hauteur maximum de 3,50m), ateliers individuels de loisirs et aux bâtiments annexes d'une hauteur plafond n'excédant pas 2,50 mètres peuvent s'implanter en limite de fond de terrain.

7.3. Calcul des retraits

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction avec un minimum de 6 mètres en cas de murs percés de baie ou de 3 mètres dans les autres cas.

7.4. Dispositions particulières

Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de ***l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,*** l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

Dans le cas d'un terrain en angle de rue, il peut être imposé un retrait par rapport aux limites séparatives latérales afin de préserver l'alignement des façades de la voie perpendiculaire. Par contre, il n'est pas imposé de retrait par rapport à la limite de fond de terrain.

7.5. Dispositions applicables aux constructions existantes

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration d'une construction existante implantée avec un retrait moindre que celui prévu ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions du paragraphe 7.3.

Les travaux de surélévation doivent respecter la distance des retraits définis au paragraphe 7.3.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

ARTICLE UC.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Règle générale

L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance entre deux constructions au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction la plus élevée (L=H/2), sans pouvoir être inférieure à 6 mètres dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comporte au moins une baie ou à 3 mètres dans les autres cas.

L'implantation des constructions sur un même terrain est libre, dès lors que l'une des constructions est un abri de jardin ou un bâtiment annexe.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

8.2. Dispositions applicables aux constructions existantes

Lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension, ou d'amélioration d'une construction existante, implantée différemment de la règle définie au paragraphe 8.1, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

ARTICLE UC.9 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 60% de la superficie du terrain.

Toutefois les constructions répondant à l'ensemble des critères suivants peuvent atteindre une emprise au sol de 80%:

- normes élevées de performances énergétiques (THPE, BBC …),

- gestion / valorisation des eaux pluviales par des ouvrages dédiés (réutilisation, stockage, infiltration…),
- toitures ou façades végétalisées,
- systèmes de compostage

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UC. 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est déterminée par l'application simultanée de la hauteur de façade et la hauteur totale de la construction.

La hauteur totale des constructions est limitée à 17 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UC.11 - Aspect extérieur des constructions, aménagements de leurs abords et prescriptions de nature à assurer une protection

RAPPEL :
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 ***(Art. R 111.27 du Code de l'Urbanisme).***

11.1. Protection du patrimoine

Tous les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de ***l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme,*** doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés en annexe du présent règlement. En outre, les projets contigus aux constructions ainsi protégées, ou aux constructions protégées au titre des Monuments Historiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion paysagère.

11.2. Volumétrie et façades

Les accès destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. À ce titre, leur nombre et leurs dimensions doivent être limités aux besoins réels. Leur mode de fermeture doit être conçu en harmonie avec la façade.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement doivent être intégrées à la construction.

Toutes les façades doivent être conçues avec le même soin, dans le souci de leur insertion harmonieuse dans leur environnement.

L'implantation de matériels de ventilation et de climatisation en façade est interdite.

Les paraboles et autres antennes doivent être implantées exclusivement sur la toiture, en retrait de la façade pour être le moins visible possible de la rue.

11.3. Toitures

La toiture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées. Les matériels de ventilation et de climatisation ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Les ouvertures en toiture doivent respecter par leur implantation, leur nature et leurs dimensions, l'architecture générale de la construction.

Les édicules techniques nécessaires pour l'approvisionnement en énergie renouvelable (panneaux solaires photovoltaïques, chauffes eau solaires, …) doivent s'intégrer à la toiture et à l'architecture générale de la construction.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux traditionnels (tuiles plates, tuiles mécaniques, ardoises, zinc…) ou peuvent être des toitures terrasses, plantées ou non. Les couvertures en bacs métalliques, tôle galvanisée sont autorisés à condition qu'ils soient laqués

11.4. Matériaux

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures. Seules les pierres appareillées et le bois peuvent être laissés apparents.

Les imitations de matériaux à l'emploi à nu de parements extérieurs préfabriqués ainsi que les enduits de finition rustique, tyrolienne projetée ou balayée sont interdits.

11.5 Clôtures

L'aspect et les matériaux des clôtures doivent tenir compte en priorité de l'aspect des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

11.6. Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gaines, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, …), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,…), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être dissimulées, regroupées, faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle, et implantées en partie supérieure des constructions dans la limite de 6 m de hauteur et en retrait de 3 mètres minimum des façades.

11.7. Bâtiments annexes et équipements techniques

Les bâtiments annexes, tels que les abris de jardin, garages, et ateliers individuels de loisir, doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

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

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage et les éléments techniques qui leur sont liés doivent être accompagnés d'un traitement végétal.

ARTICLE UC.12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

12.1. Normes de stationnement minimum et modalités de réalisation

Pour les constructions à destination d'habitation

1. Pour les constructions comportant plus de 1 logement : 1 place par logement pour les logements bénéficiant d'un concours financier de l'État et 1,5 place par logement dans les autres cas.

2.Pour les constructions ne comportant qu'un seul logement : 2 places par logement.

Pour les constructions à destination de bureau

Il doit être prévu 1 place de stationnement par tranche complète de 25 m² de ***SURFACE DE PLANCHER.*** Pour les constructions ayant une ***SURFACE DE PLANCHER*** supérieure à 500 m², la moitié au moins des aires de stationnement doivent être réalisées en sous-sol.

Pour les constructions à destination d'activités artisanales ou d'entrepôt

Il doit être prévu 1 place de stationnement par tranche complète de 100 m² de ***SURFACE DE PLANCHER.*** Pour les constructions de plus de 250 m² de ***SURFACE DE PLANCHER***, doit être aménagé, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, livraison et manutention.

Pour les constructions à destination de commerce

Pour toute construction de plus de 100 m² de ***SURFACE DE PLANCHER***, il doit être prévu 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de ***SURFACE DE PLANCHER.*** La ***SURFACE DE PLANCHER*** est comptabilisée sans tenir compte des surfaces affectées aux réserves.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

Il doit être prévu 1 place de stationnement par chambre.

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

Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation.

Toutefois, pour les établissements médicalisés, il doit être prévu, 1 place de stationnement pour 2 lits.

Pour les établissements d'enseignement du 1er degré, il doit être prévu 1 place de stationnement par classe et pour ceux du 2nd degré, il doit être prévu 2 places de stationnement par classe.

Pour les établissements d'enseignement supérieur, il doit être prévu 1 place de stationnement pour 25 personnes (professeurs, élèves et personnels).

Pour les équipements cultuels, il doit être prévu 1 place de stationnement pour 10 m² de ***SURFACE DE PLANCHER.***

12.2. Normes de stationnement pour les constructions existantes

Pour les extensions de construction

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au chapitre 12.1 ci-dessus, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de ***la SURFACE DE PLANCHER,*** dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de changer la destination d'un bâtiment, ou de créer un ou plusieurs logements, les normes mentionnées au chapitre 12.1 ci-dessus sont applicables.

12.3. En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement

Si pour des raisons d'ordre technique, il s'avère impossible de réaliser toutes les aires de stationnement prévues ci-dessus, le constructeur peut être autorisé :

1. à réaliser les aires manquantes sur un terrain situé dans l'environnement immédiat du premier à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places de stationnement.

2. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et

situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

12.4. Normes de stationnement pour les deux roues

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes.

Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements et pour les constructions à destination de bureau : un ou plusieurs locaux couverts et clos d'une superficie égale à 1% de la ***SURFACE DE PLANCHER*** créée, pour le stationnement des deux roues.

Pour les établissements d'enseignement secondaire: il doit être prévu 3 emplacements de stationnement par classe pour les deux roues. Ces emplacements doivent être couverts et aménagés à cet usage.

Pour les autres destinations : le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

ARTICLE UC.13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

RAPPEL : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées (article R 431-9 du code de l'urbanisme).

Définition : Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol du projet. Ils comprennent : des espaces minéraux (allées, cours, esplanades, coursives, espaces sous marquises), des jardins, des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édicule ne leur soient associés, des places de stationnement.

13-1 Règles générales

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Les espaces minéraux doivent être sablés, dallés ou enrobés selon les règles de l'art. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces bitumés ou enrobés sont interdits sauf à aménager un dispositif d'infiltration des eaux pluviales.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

13.2. Traitement des espaces libres

Quantitativement

Les espaces libres représentent au minimum 40 % de la superficie du terrain sauf pour les constructions bénéficiant d'une bonification de l'emprise au sol (cf. article UC.9). Dans ce cas les espaces libres représentent au minimum 20 % de la superficie du terrain.

Ces espaces libres doivent être aménagés en espaces verts et maintenus en pleine terre : sur au moins 15% de la superficie du terrain. Les toitures terrasses plantées comptent à hauteur de 50% de leurs surfaces dans les superficies d'espaces verts exigées.

Qualitativement

Les espaces verts doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant.

Les arbres existants et les plantations nouvelles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux, profondeur et qualité de la terre)

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

La plantation d'un arbre de haute tige au minimum est requise pour 100 m² d'espace vert.

Dans le cas où ces espaces végétalisés sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

13.3. Traitement des aires de stationnement

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 5 places de stationnement.

13-4 Espaces verts paysagés (E.V.P.)

Les espaces verts paysagés (E.V.P.) sont repérés au document graphique au titre de ***l'article L.151-19 du code de l'urbanisme***. Les emprises végétalisées existantes sur les terrains concernés sont localisées à titre indicatif sur le document graphique du règlement par une trame verte.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'E.V.P. n'est admise qu'aux conditions suivantes : elle a pour but d'aménager des sentiers, aires de jeux, pergolas, et autres installations visant à le valoriser et faciliter l'usage de promenade et de détente, elle ne diminue pas la surface en pleine terre, elle maintient ou améliore l'unité générale de l'E.V.P., la qualité en valeur de ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

Certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante de l'E.V.P. s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, voies d'accès aux services de secours, éléments décoratifs, emmarchements, etc). De même, le revêtement de surfaces d'E.V.P. est admis s'il est nécessaire par la fonction des espaces concernés et s'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes.
Il peut être imposé d'ouvrir ou de maintenir ouvert à la vue des usagers du domaine public un E.V.P. bordant la voie par une clôture de qualité adaptée à cet usage.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.14 – Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

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

ARTICLE UD.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Parmi les modes particuliers d'utilisation du sol :
- les dépôts de véhicules hors d'usage ou épaves,
- le stationnement de plus d'une caravane par unité foncière,
- le stationnement de poids lourds ou de bus.

1.2. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités commerciales, artisanales, industrielles, d'entrepôt, d'hébergement hôtelier.

1.3. L'extension des constructions ouvrages ou travaux ne respectant pas les dispositions de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP).

1.4. Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation autres que celles visées à l'article UD. 2.

1.5. L'ouverture et l'exploitation des carrières.

1.6. Les terrains de camping et de caravaning.

ARTICLE UD.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, sous conditions, les constructions et utilisations du sol suivantes :

2.1. L'extension, les travaux de surélévation et d'amélioration ou la transformation d'activités artisanales, commerciales ou d'entrepôt, existantes dans la zone, mais dont la création serait désormais interdite, si ces modifications n'ont pas pour effet d'altérer le caractère de la zone ni d'aggraver la gêne ou le danger qui résulte pour le milieu environnant de la présence de ces activités.

2.2. Les constructions à vocation de bureaux et de services à condition de ne pas dépasser 150m² de ***SURFACE DE PLANCHER*** et d'être complémentaire de la vocation habitat.

2.3. L'extension des immeubles d'accompagnement, tels que définis dans le dossier de Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, sous réserve du respect de l'échelle et du caractère du bâti environnant, notamment des clôtures.

2.4. Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des éléments de patrimoine (bâti ou végétal) faisant l'objet d'une protection au titre de ***l'article L.151-19 du code de l'urbanisme***, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent leur protection (cf - liste en annexe du règlement). En outre, toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti ou ensemble bâti, identifié au titre de cet article, doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

2.5. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, ou leur extension, dès lors qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers tels que les systèmes de régulation thermique des immeubles, les parcs de stationnement,

etc, que toutes les mesures sont prises pour en diminuer les nuisances et qu'elles garantissent la salubrité et la sécurité publiques.

2.6. Les exhaussements et affouillements de sols dès lors qu'ils sont liés aux travaux de construction, aux aménagements paysagers des espaces libres ou à la réalisation des équipements publics ou d'infrastructure.

2.7. Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

3.1. Accès

Toute construction ou toute installation doit avoir un accès carrossable, soit en façade, soit par une voie d'accès à une voie publique ou privée.

Le nombre d'accès sur les voies publiques doit être réduit au minimum.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire les règles minimales de desserte, notamment pour les services de la sécurité civile.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

3.2. Voirie

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance et à la destination de la construction projetée.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc…

Les voies en impasse, publiques ou privées, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

ARTICLE UD.4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4-1 Alimentation en eau potable

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

4-2 Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

1) **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, et desservie par le réseau public d'assainissement, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux usées doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur, et notamment celles du règlement d'assainissement communal.
Toutes les constructions ou installation nouvelles ou existantes qui ne peuvent pas se raccorder au réseau public de collecte, soit en raison de l'absence de ce réseau, soit en raison de difficultés techniques justifiées, doivent être équipées d'ouvrages d'assainissement autonome conformes aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation

2) **Eaux pluviales**

La règle générale est l'absence de rejet supplémentaire des eaux pluviales dans les réseaux collecteurs et sur la voie publique,.

Selon le règlement du schéma directeur et du zonage des eaux pluviales, et à titre dérogatoire, seule une partie du ruissellement pourra être rejetée vers les réseaux publics de collecte, sous réserve des dispositions du règlement de service des eaux pluviales, après la mise en œuvre de mesures destinées à limiter les débits, telles que la réutilisation de l'eau claire, le stockage, l'infiltration.

Les techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse …).

Dans le cas où il est accepté un branchement des eaux pluviales vers le réseau public de collecte, le terrain devra disposer des aménagements nécessaires pour garantir que le débit rejeté n'excède pas un débit en litre par seconde et par hectare tel qu'il est prescrit dans le document graphique du zonage pluvial annexé au PLU.

Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet, adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux (dessablage, déshuilage…), conformément au règlement de service.

4-3 Électricité et télécommunication

1) Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

2) Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. Si cette impossibilité est avérée, ils peuvent également être établis en câbles sous égout de toiture ou en bandeau intermédiaire à condition que ces appareillages ne nuisent pas à la qualité architecturale de la construction.

3) Les coffrets EDF-GDF ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade

4) Les traversées des rues et des places devront être enterrées dans les secteurs desservis par des réseaux enterrés et dans les opérations d'ensemble.

4-4 Déchets ménagers

1) Toute construction comportant plus de 4 logements devra comporter des locaux spéciaux pour le remisage des conteneurs à déchets ménagers incluant le tri sélectif. Il est recommandé notamment l'utilisation de dispositif de tri sélectif et de compostage.
2) Ces locaux de remisage doivent être conçus, quant à leurs dimensions, leurs dispositions, et leurs accès à partir de la voie publique, de façon à permettre :

- le stockage de tous les conteneurs nécessaires à l'immeuble, notamment pour le tri sélectif,
- la manipulation sans difficulté de ces conteneurs.
- Les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

3) Ils devront être clos, pourvus de l'éclairage et d'un système de ventilation indépendant des autres locaux. Ces locaux ne doivent pas avoir de communications directes avec les locaux affectés à l'habitation, au travail ou au remisage de voitures d'enfants, à la restauration et à la vente de produits alimentaires.

4-5 Énergies renouvelables

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, à condition que les édicules techniques nécessaires (panneaux solaires photovoltaïques, chauffes eau solaires, éléments techniques liés à la géothermie et à l'aérothermie…) s'intègrent à la toiture et à l'architecture générale du bâtiment. Seules les éoliennes à axe vertical intégrées au bâtiment sont autorisées.

ARTICLE UD.5 – Superficie minimale des terrains pour être constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UD.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

6.1. Règles générales

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres.

Toutefois, il pourra être exigé que l'implantation de la construction tienne compte de celle des constructions voisines, dans la limite des 5 m précités afin de contribuer à une insertion urbaine harmonieuse le long de la voie considérée.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés soit à l'alignement soit en recul avec un minimum de 1 mètre.

6.2. Dispositions particulières

Dans les secteurs UDc, afin de respecter l'harmonie des opérations d'ensemble que sont les « lotissements américains » les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul avec un minimum de 1mètre, de façon à s'implanter dans le prolongement des constructions voisines (héberges)

En secteur UDd, les constructions peuvent être implantées avec un recul maximum de 5 mètres.

Pour les constructions édifiées à l'alignement d'angle de voies, un pan coupé de 3 m de longueur minimum doit être réalisé.

Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

6.3. Dispositions applicables aux constructions existantes

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul moindre que celui prévu aux paragraphes 6.1, ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants.

Dans le secteur UDc, afin de respecter l'harmonie des opérations d'ensemble que sont les « lotissements américains » aucune surélévation n'est permise. Le caractère des constructions doit être préservé (toiture, aménagement vert,)

ARTICLE UD.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait au moins sur une des deux limites séparatives latérales. En cas de retrait, celui-ci doit respecter la distance définie au paragraphe 7.3.

En outre, **dans le secteur UDc**, les implantations doivent se faire en harmonie avec les constructions existantes issues de l'opération d'ensemble.

Dans les secteurs UDb et UDd, les constructions peuvent s'implanter sur une ou deux limites séparatives latérales.

7.2. Implantation par rapport à la limite séparative de fond de terrain

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite de fond de terrain, en respectant la distance définie au paragraphe 7.3.

Toutefois, les constructions, ouvrages ou travaux limités exclusivement aux abris de jardin et aux bâtiments annexes d'une hauteur plafond n'excédant pas 2,50 mètres peuvent s'implanter en limite de fond de terrain.

7.3. Calcul des retraits

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction avec un minimum de 6 mètres en cas de murs percés de baie ou de 3 mètres dans les autres cas.

7.4. Dispositions particulières

Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de ***l'article L.151-19 du code de l'urbanisme***, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

Dans le cas d'un terrain en angle de rue, il n'est pas imposé de retrait par rapport à aux limites séparatives latérales et de fond de terrain.

7.5. Dispositions applicables aux constructions existantes

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration d'une construction existante implantée avec un retrait moindre que celui prévu ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions du paragraphe 7.3.

Les travaux de surélévation doivent respecter la distance des retraits définis au paragraphe 7.3.

Dans le secteur UDc, afin de respecter l'harmonie des opérations d'ensemble que sont les « lotissements américains » aucune surélévation n'est permise. Le caractère des constructions doit être préservé (toiture, aménagement vert, …)

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

ARTICLE UD.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Règle générale

L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance entre deux constructions au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction la plus élevée

(L=H/2), sans pouvoir être inférieure à 6 mètres dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comporte au moins une baie ou à 3 mètres dans les autres cas.

L'implantation des constructions sur un même terrain est libre, dès lors que l'une des constructions est un abri de jardin ou un bâtiment annexe.

Il n'est pas fixé de règle :

- en **secteur UDc**.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

8.2. Dispositions applicables aux constructions existantes

Lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension, ou d'amélioration d'une construction existante, implantée différemment de la règle définie au paragraphe 8.1, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

ARTICLE UD.9 – Emprise au sol des constructions

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

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UD.10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions est limitée à 12 mètres, à l'exception du **secteur UDc** où elle est limitée à 5 mètres, sur un seul niveau.

En secteur UDd, la hauteur totale des constructions est limitée à 12 mètres sous forme maximum d'un rez-de-chaussée + combles, et la hauteur de façade ne peut dépasser 9 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UD.11 - Aspect extérieur des constructions, aménagements de leurs abords et prescriptions de nature à assurer une protection

RAPPEL :
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 ***(Art. R 111.27 du Code de l'Urbanisme).***

11.1. Protection du patrimoine

Dans les secteurs UDa, les dispositions de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) sont applicables.

Tous les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de ***l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme***, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés en annexe du présent règlement. En outre, les projets contigus aux constructions ainsi protégées, ou aux constructions protégées au titre des Monuments Historiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion paysagère.

11.2. Volumétrie et façades

En secteur UDb, l'orientation des constructions doit respecter le cadre du quartier, avec le pignon de chaque bâtiment implanté sur la façade côté rue.

Les accès destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. À ce titre, leur nombre et leurs dimensions doivent être limités aux besoins réels. Leur mode de fermeture doit être conçu en harmonie avec la façade.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement doivent être intégrées à la construction.

Toutes les façades doivent être conçues avec le même soin, dans le souci de leur insertion harmonieuse dans leur environnement.

L'implantation de matériels de ventilation et de climatisation en façade est interdite.

Les paraboles et autres antennes doivent être implantées exclusivement sur la toiture, en retrait de la façade pour être le moins visible possible de la rue.

11.3. Toitures

La toiture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées. Les matériels de ventilation et de climatisation ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Les ouvertures en toiture doivent respecter par leur implantation, leur nature et leurs dimensions, l'architecture générale de la construction.

Les toitures terrasses sont autorisées

Les édicules techniques nécessaires pour l'approvisionnement en énergie renouvelable (panneaux solaires photovoltaïques, chauffes eau solaires, …) doivent s'intégrer à la toiture et à l'architecture générale de la construction.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux traditionnels (tuiles plates, tuiles mécaniques, ardoises, zinc…) ou peuvent être des toitures terrasses, plantées ou non. Les couvertures en bacs métalliques, tôle galvanisée ou bardeau bitumé sont interdites.

11.4. Matériaux

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures. Seules les pierres appareillées et le bois peuvent être laissés apparents.

Les imitations de matériaux à l'emploi à nu de parements extérieurs préfabriqués ainsi que les enduits de finition rustique, tyrolienne projetée ou balayée sont interdits.

11.5 Clôtures

L'aspect et les matériaux des clôtures doivent tenir compte en priorité de l'aspect des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale. **En secteur UDb**, les clôtures doivent être doublées d'une haie plantée et en **secteur UDc** elles doivent être constituées de haies.

11.6. Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gaines, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, …), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,…), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être dissimulées, regroupées, faire l'objet d'un traitement assurant leur

meilleure intégration visuelle, et implantées en partie supérieure des constructions dans la limite de 6 m de hauteur et en retrait de 3 mètres minimum des façades.

11.7. Bâtiments annexes et équipements techniques

Les bâtiments annexes, tels que les abris de jardin, doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

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

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage et les éléments techniques qui leur sont liés doivent être accompagnés d'un traitement végétal.

ARTICLE UD.12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

12.1. Normes de stationnement minimum et modalités de réalisation

Pour les constructions à destination d'habitation

Il doit être prévu 2 places de stationnement par logement, ramené à 1 place pour les logements aidés.

Pour les constructions à destination de bureau

Il doit être prévu 1 place de stationnement par tranche complète de 25m² de ***SURFACE DE PLANCHER.***

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

Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation.

Toutefois, pour les établissements médicalisés, il doit être prévu, 1 place de stationnement pour 2 lits.

Pour les établissements d'enseignement du 1er degré, il doit être prévu 1 place de stationnement par classe et pour ceux du 2nd degré, il doit être prévu 2 places de stationnement par classe.

Pour les établissements d'enseignement supérieur, il doit être prévu 1 place de stationnement pour 25 personnes (professeurs, élèves et personnels).

Pour les équipements cultuels, il doit être prévu 1 place de stationnement pour 10 m² de ***SURFACE DE PLANCHER.***

12.2. Normes de stationnement minimum pour les constructions existantes

1. *Pour les extensions de construction*

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au chapitre 12.1 ci-dessus, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

2. *Pour les travaux de réhabilitation*

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la ***SURFACE DE PLANCHER***, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de changer la destination d'un bâtiment, ou de créer un ou plusieurs logements, les normes mentionnées au chapitre 12.1 ci-dessus sont applicables

12.3. En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement

Si pour des raisons d'ordre technique, il s'avère impossible de réaliser toutes les aires de stationnement prévues ci-dessus, le constructeur peut être autorisé :

1. à réaliser les aires manquantes sur un terrain situé dans l'environnement immédiat du premier à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places de stationnement.

2. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

12.4. Normes de stationnement minimum pour les deux roues

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes.

1. *Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements et pour les constructions à destination de bureau :* un ou plusieurs locaux couverts et clos d'une superficie égale à 1% de la ***SURFACE DE PLANCHER*** créée, pour le stationnement des deux roues.
2. *Pour les établissements d'enseignement secondaire:* il doit être prévu 3 emplacements de stationnement par classe pour les deux roues. Ces emplacements doivent être couverts et aménagés à cet usage.
3. *Pour les autres destinations :* le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

ARTICLE UD.13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

RAPPEL : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées (article R 431-9 du code de l'urbanisme).

Définition : Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol du projet. Ils comprennent : des espaces minéraux (allées, cours, esplanades, coursives, espaces sous marquises), des jardins, des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édicule ne leur soient associés, des places de stationnement.

13-1 Règles générales

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Les espaces minéraux doivent être sablés, dallés ou enrobés selon les règles de l'art. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces bitumés ou enrobés sont interdits sauf à aménager un dispositif d'infiltration des eaux pluviales).

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

13.2. Traitement des espaces libres

4. *Quantitativement*

Les espaces libres représentent au minimum 60% de la superficie du terrain ;

Ces espaces libres doivent être traités, pour partie, en espaces verts en recevant un traitement végétal. Doivent être aménagés en espaces verts :

- 40% minimum de la superficie totale du terrain

- et au moins 30% du terrain doit être maintenu en pleine terre.

Il n'est pas fixé de règle dans **le secteur UDc**.

5.Qualitativement

Les espaces verts doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant.

Les arbres existants et les plantations nouvelles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux, profondeur et qualité de la terre)

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

La partie du terrain située entre l'espace public et la construction (marge de recul) doit être végétalisée.

13.3. Traitement des aires de stationnement

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD.14 – Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

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

ARTICLE UE.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Parmi les modes particuliers d'utilisation du sol :
- les dépôts de véhicules hors d'usage ou épaves,
- le stationnement de plus d'une caravane par unité foncière,
- le stationnement de poids lourds ou de bus.

1.2. L'extension des constructions ouvrages ou travaux ne respectant pas les dispositions de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP).

1.3. Les constructions, ouvrages ou travaux à vocation d'activités commerciales, artisanales, industrielles, d'entrepôt, d'hébergement hôtelier.

1.4. L'ouverture et l'exploitation des carrières.

1.5. Les constructions à vocation de logement autres que celles mentionnées à l'article UE.2 ;

1.6. Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation autres que celles visées à l'article UE.2.

1.7. Les terrains de camping et de caravaning.

ARTICLE UE.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, sous conditions, les constructions et utilisations du sol suivantes :

2.1. Les constructions à vocation d'habitation à la condition d'être nécessaire au gardiennage, au fonctionnement (logement de fonction), etc, d'une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif

2.2. Les constructions à vocation de bureaux, commerces, entrepôt, activités artisanales uniquement si elles sont liées à une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.3. En secteur UEa, l'extension des immeubles d'accompagnement, tels que définis dans le dossier de Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, sous réserve du respect de l'échelle et du caractère du bâti environnant, notamment des clôtures.

2.4. Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagements réalisés sur des éléments de patrimoine bâti faisant l'objet d'une protection au titre ***de l'article L.151-19*** du code de l'urbanisme, sont autorisés dès lors qu'ils ne dénaturent pas les caractéristiques qui fondent leur protection (cf - liste en annexe du règlement). En outre, toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti ou ensemble bâti, identifié au titre de cet article, doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

2.5. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, ou leur extension, dès lors qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des

usagers tels que les systèmes de régulation thermique des immeubles, les parcs de stationnement, les boulangeries, les laveries, etc, que toutes les mesures sont prises pour en diminuer les nuisances et qu'elles garantissent la salubrité et la sécurité publiques.

2.6. Les exhaussements et affouillements de sols dès lors qu'ils sont liés aux travaux de construction, aux aménagements paysagers des espaces libres ou à la réalisation des équipements publics ou d'infrastructure.

2.7. Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

3.1. Accès

Toute construction ou toute installation doit avoir un accès carrossable, soit en façade, soit par une voie d'accès à une voie publique ou privée.

Le nombre d'accès sur les voies publiques doit être réduit au minimum.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire les règles minimales de desserte, notamment pour les services de la sécurité civile.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

3.2. Voirie

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance et à la destination de la construction projetée.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc…

Les voies en impasse, publiques ou privées, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

ARTICLE UE.4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4-1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau sauf dans le secteur UBe.

4-2 Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

1) **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, et desservie par le réseau public d'assainissement, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux usées doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur, et notamment celles du règlement d'assainissement communal.
Toutes les constructions ou installation nouvelles ou existantes qui ne peuvent pas se raccorder au réseau public de collecte, soit en raison de l'absence de ce réseau, soit en raison de difficultés techniques justifiées, doivent être équipées d'ouvrages d'assainissement autonome conformes aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation

Dans le secteur UEn, en l'absence de réseau collecteur, l'assainissement individuel autonome est obligatoire. Il doit permettre le traitement des eaux usées domestiques à la parcelle. Il doit être réalisé conformément au zonage d'assainissement collectif / non collectif annexé au PLU.

2) **Eaux pluviales**

La règle générale est l'absence de rejet supplémentaire des eaux pluviales dans les réseaux collecteurs et sur la voie publique.

Selon le règlement du schéma directeur et du zonage des eaux pluviales, et à titre dérogatoire, seule une partie du ruissellement pourra être rejetée vers les réseaux publics de collecte, sous réserve des dispositions du règlement de service des eaux pluviales, après la mise en œuvre de mesures destinées à limiter les débits, telles que la réutilisation de l'eau claire, le stockage, l'infiltration.

Les techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse …).

Dans le cas où il est accepté un branchement des eaux pluviales vers le réseau public de collecte, le terrain devra disposer des aménagements nécessaires pour garantir que le débit rejeté n'excède pas un débit en litre par seconde et par hectare tel qu'il est prescrit dans le document graphique du zonage pluvial annexé au PLU.

Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet, adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux (dessablage, déshuilage…), conformément au règlement de service.

4-3 Électricité et télécommunication

1) Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

2) Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. Si cette impossibilité est avérée, ils peuvent également être établis en câbles sous égout de toiture ou en bandeau intermédiaire à condition que ces appareillages ne nuisent pas à la qualité architecturale de la construction.

3) Les coffrets EDF-GDF ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade

4) Les traversées des rues et des places devront être dans tous les cas enterrées

4-4 Déchets ménagers

Il est recommandé l'utilisation de dispositif de tri sélectif et de compostage.

1) Toute construction devra comporter des locaux spéciaux pour le remisage des conteneurs à déchets ménagers incluant le tri sélectif.

2) Ces locaux de remisage doivent être conçus, quant à leurs dimensions, leurs dispositions, et leurs accès à partir de la voie publique, de façon à permettre :

- le stockage de tous les conteneurs nécessaires à l'immeuble, notamment pour le tri sélectif,

- la manipulation sans difficulté de ces conteneurs.
- Les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

3) Ils devront être clos, pourvus de l'éclairage et d'un système de ventilation indépendant des autres locaux. Ces locaux ne doivent pas avoir de communications directes avec les locaux affectés à l'habitation, au travail ou au remisage de voitures d'enfants, à la restauration et à la vente de produits alimentaires.

4-5 Énergies renouvelables

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, à condition que les édicules techniques nécessaires (panneaux solaires photovoltaïques, chauffes eau solaires, éléments techniques liés à la géothermie et à l'aérothermie…) s'intègrent à la toiture et à l'architecture générale du bâtiment. Seules les éoliennes à axe vertical intégrées au bâtiment sont autorisées.

ARTICLE UE.5 – Superficie minimale des terrains pour être constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

6.1. Dispositions générales

La distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé sera au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul avec un minimum de 1mètre.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés soit à l'alignement soit en recul avec un minimum de 1 mètre.

6.2. Dispositions particulières

Pour les constructions édifiées à l'alignement d'angle de voies, un pan coupé de 3 m de longueur minimum doit être réalisé.

Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de ***l'article L.151-19 du code de l'urbanisme***, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

6.3. Dispositions applicables aux constructions existantes

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul moindre que celui prévu aux paragraphes 6.1, ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants.

ARTICLE UE.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérale ou en retrait de celles-ci.

En cas de retrait, celui-ci doit respecter la distance définie au paragraphe 7.3.

7.2. Implantation par rapport à la limite séparative de fond de terrain

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite de fond de terrain, en respectant la distance définie au paragraphe 7.3 en cas de retrait.

Toutefois, les constructions, ouvrages ou travaux limités exclusivement aux abris de jardin et aux bâtiments annexes d'une hauteur plafond n'excédant pas 3,50 mètres peuvent s'implanter en limite de fond de terrain.

7.3. Calcul des retraits

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction avec un minimum de 3 mètres.

7.4. Dispositions particulières

Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de ***l'article L.151-19 du code de l'urbanisme***, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

Dans le cas d'un terrain en angle de rue, il n'est pas imposé de retrait par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de terrain.

7.5. Dispositions applicables aux constructions existantes

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration d'une construction existante implantée avec un retrait moindre que celui prévu ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions du paragraphe 7.3.

Les travaux de surélévation doivent respecter la distance des retraits définis au paragraphe 7.3.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

ARTICLE UE.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE.9 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 70% de la superficie du terrain, à l'exception **du secteur UEn** où l'emprise au sol maximum ne peut dépasser 30% de la superficie du terrain.

ARTICLE UE.10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions est limitée à 30 mètres.

Toutefois :

- **En secteur UEa** , la hauteur de façade ne devra pas excéder 10m et la hauteur totale au faitage ne devra pas excéder 16m, sauf pour les immeubles existants dont la hauteur à l'égout

du toit est supérieure à 10m. Dans ce cas, la hauteur au faîtage ne devra pas dépasser un différentiel d'altitude de 6m avec le niveau de l'égout du toit.
Il n'est pas fixé de règle de pente de toitures et les toitures terrasses sont autorisées dans le cas de dernier étage en retrait.

- **En secteur UEn,** la hauteur totale est ramenée à 12 mètres.

ARTICLE UE.11 - Aspect extérieur des constructions, aménagements de leurs abords et prescriptions de nature à assurer une protection

RAPPEL :
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 ***(Art. R 111.27 du Code de l'Urbanisme).***

11.1. Protection du patrimoine

Dans les secteurs UEa, les dispositions de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) sont applicables.

En outre, tous les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de ***l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme***, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés en annexe du présent règlement.

En outre, les projets contigus aux constructions ainsi protégées, ou aux constructions protégées au titre des Monuments Historiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion paysagère.

11.2. Volumétrie et façades

Les accès destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. À ce titre, leur nombre et leurs dimensions doivent être limités aux besoins réels. Leur mode de fermeture doit être conçu en harmonie avec la façade.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement doivent être intégrées à la construction.

Toutes les façades doivent être conçues avec le même soin, dans le souci de leur insertion harmonieuse dans leur environnement.

L'implantation de matériels de ventilation et de climatisation en façade est interdite.

Les paraboles et autres antennes doivent être implantées exclusivement sur la toiture, en retrait de la façade pour être le moins visible possible de la rue.

11.3. Toitures

La toiture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées. Les matériels de ventilation et de climatisation ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Les ouvertures en toiture doivent respecter par leur implantation, leur nature et leurs dimensions, l'architecture générale de la construction.

Les édicules techniques nécessaires pour l'approvisionnement en énergie renouvelable (panneaux solaires photovoltaïques, chauffes eau solaires, éléments techniques liés à la géothermie et l'aérothermie…) doivent s'intégrer à la toiture et à l'architecture générale de la construction du bâtiment. Seules les éoliennes à axe vertical intégrées au bâtiment sont autorisées.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux traditionnels (tuiles plates, tuiles mécaniques, ardoises, zinc…) ou peuvent être des toitures terrasses, plantées ou non. Les couvertures en bacs métalliques, tôle galvanisée ou bardeau bitumé sont autorisés à condition d'être laqués.

11.4. Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gaines, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, …), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,…), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être dissimulées, regroupées, faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle, et implantées en partie supérieure des constructions dans la limite de 6 m de hauteur et en retrait de 3 mètres minimum des façades.

11.5. Bâtiments annexes et équipements techniques

Les bâtiments annexes, tels que les abris de jardin, doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

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

Les dépôts nécessaires au fonctionnement des installations devront être aménagés discrètement en jouant sur l'agencement du ou des bâtiments construits sur la parcelle et en créant des écrans végétaux.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage et les éléments techniques qui leur sont liés doivent être accompagnés d'un traitement végétal.

ARTICLE UE.12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

12.1. Normes de stationnement et modalités de réalisation

Pour les constructions à destination d'habitation

Il doit être prévu 1,5 place de stationnement par logement, ramené à 1 place par logement aidé.

Pour les constructions à destination de bureau

Il doit être prévu 1 place de stationnement par tranche complète de 25 m² de ***SURFACE DE PLANCHER.***

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

Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation.

Toutefois, pour les établissements médicalisés, il doit être prévu, 1 place de stationnement pour 2 lits.

Pour les établissements d'enseignement du 1er degré, il doit être prévu 1 place de stationnement par classe et pour ceux du 2nd degré, il doit être prévu 2 places de stationnement par classe.

Pour les établissements d'enseignement supérieur, il doit être prévu 1 place de stationnement pour 25 personnes (professeurs, élèves et personnels).

Pour les équipements cultuels, il doit être prévu 1 place de stationnement pour 10 m² de ***SURFACE DE PLANCHER.***

12.2. Normes de stationnement pour les constructions existantes

Pour les extensions de construction

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au chapitre 12.1 ci-dessus, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la ***SURFACE DE PLANCHER***, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes applicables au chapitre 12.1 ci-dessus sont applicables, pour les logements supplémentaires.

12.3. En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement

Si pour des raisons d'ordre technique, il s'avère impossible de réaliser toutes les aires de stationnement prévues ci-dessus, le constructeur peut être autorisé :

1. à réaliser les aires manquantes sur un terrain situé dans l'environnement immédiat du premier à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places de stationnement.

2. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

12.4. Normes de stationnement pour les deux roues

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes.

Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements et pour les constructions à destination de bureau

Un ou plusieurs locaux couverts et clos d'une superficie égale à 1% de la ***SURFACE DE PLANCHER*** créée, pour le stationnement des deux roues.

Pour les établissements d'enseignement secondaire: il doit être prévu 3 emplacements de stationnement par classe pour les deux roues. Ces emplacements doivent être couverts et aménagés à cet usage.

Pour les autres destinations : le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

ARTICLE UE.13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

RAPPEL : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées (article R 431-9 du code de l'urbanisme).

Définition : Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol du projet. Ils comprennent : des espaces minéraux (allées, cours, esplanades, coursives, espaces sous marquises), des jardins, des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édicule ne leur soient associés, des places de stationnement.

13-1 Règles générales

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Les espaces minéraux doivent être sablés, dallés ou enrobés selon les règles de l'art (afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces bitumés ou enrobés sont interdits sauf à aménager un dispositif d'infiltration des eaux pluviales).

13.2. Traitement des espaces libres

Quantitativement

Les espaces libres représentent au minimum 30% de la superficie du terrain, sauf dans les **secteurs UEn** où ils représentent 70% minimum de la superficie du terrain.

10% de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts et maintenu en pleine terre. Ce ratio minimum est porté à 50% pour le **secteur UEn**.

Il doit être planté 1 arbre de haute tige pour 100m² de terrain.

Qualitativement

Les espaces verts doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant.

Les arbres existants et les plantations nouvelles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux, profondeur et qualité de la terre)

13.3. Traitement des aires de stationnement

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

Les aires de stationnement doivent être plantées avec un minimum d' 1 arbre de haute tige pour 5 places de stationnement

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.14 – Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS APPLICABLES 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

1.1. Parmi les modes particuliers d'utilisation du sol :
- les dépôts de véhicules hors d'usage ou épaves,
- le stationnement de plus d'une caravane par unité foncière,
- le stationnement de poids lourds ou de bus.

1.2. Les constructions à destination d'habitat autres que celle autorisées à l'article UX.2.

1.3. Dans le secteur UXe, les zones de stockage en façade et les zones de stockage non couvertes, les structures légères et abris de jardins, les terrains de camping, caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères de loisirs

1.4. Dans les secteurs UXi et UXcif, tout affouillement ou exhaussement, quel que soit leur importance, ainsi que toute construction ou installation susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux.

1.5. Dans les secteurs UXif et UXcif, toute construction nouvelle.

1.6. Les constructions, travaux et ouvrages à destination d'activités artisanales, commerciales, industrielle ou d'entrepôt susceptibles de générer des nuisances pour les parcelles contigües aux zones UA, UB, UC, UD, et UE

1.7. L'ouverture et l'exploitation des carrières.

1.8. Les terrains de camping et de caravaning.

1.9. Les exploitations agricoles ou forestières.

ARTICLE UX.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions, les constructions et utilisations du sol suivantes :

2.1. Dans le secteur UXb, seules les constructions à destination d'activités artisanales et les entrepôts qui leurs sont liés sont autorisées.

2.2. Dans le secteur UXc, seules les constructions à destination d'activités commerciales, d'hébergement hôtelier et de loisirs et les entrepôts qui leurs sont liés sont autorisées, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

2.3. Dans le secteur UXi, les constructions dès lors qu'elles permettent le libre écoulement des eaux et que les planchers soient situés au-dessus de la cote connue des plus hautes eaux.

2.4. Dans le secteur UXif et UXcif, les extensions des constructions existantes à condition qu'elles réduisent la vulnérabilité au regard du risque d'inondation (par exemple par surélévation).

2.5. Les constructions à destination d'activités de commerce alimentaire de détail, uniquement si elles sont situées dans **les secteurs UXc et UXd**

2.6. Les constructions à destination d'activités industrielles uniquement si elles sont situées **dans les secteurs UX, UXi, UXa, UXae et UXe.**

2.7. En secteur UXa et UXe, sont autorisées les constructions à usage de commerce et les changements de destination transformant un bâtiment ou une partie du bâtiment en commerce dès lors :

- qu'ils constituent le complément d'une activité industrielle, ou de services installée sur l'unité foncière,
- ou que ce sont des services communs liés aux activités industrielles ou artisanales installées sur la zone.

2.8. Les constructions nouvelles à destination d'habitation dès lors qu'elles sont nécessaires au gardiennage ou fonctionnement du site (logement de fonction). En secteur UXe, ces logements sont autorisés à condition de ne pas dépasser 100m² de ***SURFACE DE PLANCHER*** et d'être intégrés dans le ou les bâtiments principaux.

2.9. Les travaux d'extension, de surélévation et d'amélioration des constructions existantes à destinations d'habitat dès lors que ces travaux n'engendrent pas une augmentation de ***SURFACE DE PLANCHER*** supérieure à 50% de la ***SURFACE DE PLANCHER*** initiale.

2.10. Les exhaussements et affouillements de sols dès lors qu'ils sont liés aux travaux de construction, aux aménagements paysagers des espaces libres ou à la réalisation des équipements publics ou d'infrastructure.

2.11. Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

3.1. Accès

Toute construction ou toute installation doit avoir un accès carrossable, soit en façade, soit par une voie d'accès à une voie publique ou privée.

Le nombre d'accès sur les voies publiques doit être réduit au minimum. **En secteur UXe**, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ou utilisations du sol peuvent n'être autorisées que sous réserve que le ou les accès soient établis sur la ou les voies où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire les règles minimales de desserte, notamment pour les services de la sécurité civile.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

En secteur UXe, tout accès direct au réseau routier national est strictement interdit.

3.2. Voirie

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance et à la destination de la construction projetée.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent satisfaire aux règles minimales

de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc…

Les voies en impasse, publiques ou privées, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

ARTICLE UX.4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4-1 Alimentation en eau potable

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

4-2 Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

1) **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, et desservie par le réseau public d'assainissement, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux usées doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur, et notamment celles du règlement d'assainissement communal.
Les eaux résiduaires industrielles seront rendues compatibles par prétraitement avec les caractéristiques du réseau.

En secteur UXe, les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de prétraitement, pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement suivant les prescriptions des services compétents et dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

Toutes les constructions ou installations nouvelles ou existantes **qui ne peuvent pas se raccorder au réseau public** de collecte, en particulier **dans le secteur UXae**, soit en raison de l'absence de ce réseau, soit en raison de difficultés techniques justifiées, doivent être équipées d'ouvrages d'assainissement autonome conformes aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.
En cas d'impossibilité technique de traitement sur la parcelle, l'évacuation des eaux usées dans les fossés est interdite. Elle pourra être autorisée vers le milieu hydraulique superficiel après traitement par un dispositif ayant préalablement reçu l'approbation de l'autorité sanitaire et permettant de respecter les normes de rejet en vigueur

2) **Eaux pluviales**

La règle générale est l'absence de rejet supplémentaire des eaux pluviales dans les réseaux collecteurs et sur la voie publique.

Selon le règlement du schéma directeur et du zonage des eaux pluviales, et à titre dérogatoire, seule une partie du ruissellement pourra être rejetée vers les réseaux publics de collecte, sous réserve des dispositions du règlement de service des eaux pluviales, après la mise en œuvre de mesures destinées à limiter les débits, telles que la réutilisation de l'eau claire, le stockage, l'infiltration.

Les techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse …), **en particulier dans le secteur Uxi et UXe.**

Dans le cas où il est accepté un branchement des eaux pluviales vers le réseau public de collecte, le terrain devra disposer des aménagements nécessaires pour garantir que le débit rejeté n'excède pas un débit en litre par seconde et par hectare tel qu'il est prescrit dans le document graphique du zonage pluvial annexé au PLU. Cette règle ne s'applique pas **en secteur UXe.**

Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet, adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux (dessablage, déshuilage…), conformément au règlement de service.

4-3 Électricité et télécommunication

1) Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

2) Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. Si cette impossibilité est avérée, ils peuvent également être établis en câbles sous égout de toiture ou en bandeau intermédiaire à condition que ces appareillages ne nuisent pas à la qualité architecturale de la construction.

   En UXe, aucun de ces réseaux ne devra passer en apparent sur les façades de toute voie.

3) Les coffrets EDF-GDF ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade

4) Les traversées des rues et des places devront être dans tous les cas enterrées.

4-4 Déchets

Il est recommandé l'utilisation de dispositif de tri sélectif et de compostage.

Toute construction devra comporter des locaux spéciaux pour le remisage des conteneurs à déchets incluant le tri sélectif.

1) Ces locaux de remisage doivent être conçus, quant à leurs dimensions, leurs dispositions, et leurs accès à partir de la voie publique, de façon à permettre :

- le stockage de tous les conteneurs nécessaires à l'immeuble, notamment pour le tri sélectif,
- la manipulation sans difficulté de ces conteneurs.
- Les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

2) Ils devront être clos, pourvus de l'éclairage et d'un système de ventilation indépendant des autres locaux.

4-5 Énergies renouvelables

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, à condition que les édicules techniques nécessaires (panneaux solaires photovoltaïques, chauffes eau solaires, éléments techniques liés à la géothermie et à l'aérothermie…) s'intègrent à la toiture et à l'architecture générale du bâtiment. Seules les éoliennes à axe vertical intégrées au bâtiment sont autorisées.

ARTICLE UX.5 – Superficie minimale des terrains pour être constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

6.1. Règles générales

Les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement, en respectant une distance au moins égale à la hauteur totale de la construction, sans être inférieure à 5 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés soit à l'alignement soit en recul avec un minimum de 1 mètre.

6.2. Dispositions particulières

Dans le secteur UXd, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en respectant une distance au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.
Dans le secteur UXe, il est exigé un recul au moins égal à 5m, sans référence à la hauteur de la construction. Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 45 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 619.

6.3. Dispositions applicables aux constructions existantes

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul moindre que celui prévu aux paragraphes 6.1, ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants.

ARTICLE UX.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci doit respecter la distance définie au paragraphe 7.3.

7.2. Implantation par rapport à la limite séparative de fond de terrain

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite de fond de terrain, en respectant la distance définie au paragraphe 7.3.

Toutefois, les constructions, ouvrages ou travaux limités exclusivement aux bâtiments annexes d'une hauteur plafond n'excédant pas 5 mètres peuvent s'implanter en limite de fond de terrain.

7.3. Calcul des retraits

La distance de ce retrait doit être au moins égale à la hauteur totale de la construction, sans pouvoir être inférieure à 10 mètres.

Cette distance minimale est ramenée à 5 mètres pour les constructions d'une hauteur totale inférieure à 10 mètres et implantées sur un terrain limitrophe d'un autre terrain également situé en zone UX.

7.4. Dispositions particulières

Dans le secteur UXd, afin de limiter les consommations énergétiques et favoriser l'usage de l'énergie solaire, il est également demandé que les implantations des constructions soient déterminées de façon à valoriser une orientation tournée vers le meilleur ensoleillement possible.

En secteur UXe, tout bâtiment doit être implanté à une distance de 5 mètres minimum des limites de propriété. Une distance supérieure pourra être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

7.5. Dispositions applicables aux constructions existantes

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration d'une construction existante implantée avec un retrait moindre que celui prévu ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante.

Les travaux de surélévation doivent respecter la distance des retraits définis au paragraphe 7.3., et à condition d'être limitrophe d'un terrain également inscrit en zone UX.

ARTICLE UX.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Règle générale

L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance entre deux constructions au moins égale à la hauteur maximale de la construction la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

8.2. Dispositions particulières

Dans le secteur UXd et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur UXe, l'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance entre deux constructions au moins égale à 4 mètres. Cette distance peut être augmentée si les conditions de sécurité l'exigent.

8.3. Dispositions applicables aux constructions existantes

Lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension, ou d'amélioration d'une construction existante, implantée différemment de la règle définie au paragraphe 8.1, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

ARTICLE UX.9 – Emprise au sol des constructions

9.1. Règle générale

L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder à 60% de la superficie du terrain.

9.2. Dispositions particulières

Dans les secteurs UXd et UXe, l'emprise au sol des constructions peut atteindre 70% de la superficie du terrain.

Toutefois en secteur UXd, les constructions répondant à l'ensemble des critères suivants peuvent atteindre une emprise au sol de 100%:

- normes élevées de performances énergétiques (THPE, BBC …),
- gestion / valorisation des eaux pluviales par des ouvrages dédiés (réutilisation, stockage, infiltration…),
- toitures ou façades végétalisées,
- systèmes de compostage

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Dans les secteurs UXi, UXif et UCcif, l'emprise au sol ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain et **en secteur UXi**, l'emprise des extensions ne peut excéder 25% par unité foncière.

ARTICLE UX.10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions est limitée à 15 mètres.

La hauteur totale des constructions destinées à de l'habitation est limitée à 11 mètres

En secteurs UXb , la hauteur totale maximum est limitée à 12 mètres

En secteurs UXc et UXcif, la hauteur totale maximum est limitée à 15 mètres.

Il n'est fixé aucune règle dans **les secteurs UXa, UXae, UXd, UXe, UXi et UXif**, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sur l'ensemble de la zone.

En secteur UXi, le niveau du plancher des constructions autorisées doit être surélevé.

ARTICLE UX.11 - Aspect extérieur des constructions, aménagements de leurs abords et prescriptions de nature à assurer une protection

RAPPEL :
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 ***(Art. R 111.27 du Code de l'Urbanisme).***

11.1. Volumétrie, façades et matériaux

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction, la tenue générale de l'harmonie du paysage.

Toutes les façades doivent être conçues avec le même soin, dans le souci de leur insertion harmonieuse dans leur environnement.

Les toitures et les bardages doivent être en matériaux de ton mat.

Sont interdits tous pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région et l'utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire.

L'implantation de matériels de ventilation et de climatisation en façade est interdite.

Dans le secteur UXe, la façade principale des bâtiments devra être parallèle par rapport à l'axe d'au moins une des voies publiques bordant le terrain. Si cette règle entraînait l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique serait compromise, une implantation différente pourrait être imposée par les services compétents. ***Les constructions d'une surface de plancher supérieure à 20 000 mètres carrés pourront être implantées perpendiculairement par rapport à l'axe d'au moins une des voies publiques bordant le terrain.***

11.2. Toitures

La toiture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées. Les matériels de ventilation et de climatisation ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Les édicules techniques nécessaires pour l'approvisionnement en énergie renouvelable (panneaux solaires photovoltaïques, chauffes eau solaires, installations de géothermie et aérothermie …) doivent s'intégrer à la toiture et à l'architecture générale de la construction.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Dans le secteur UXd, les toitures terrasses devront être végétalisées.

11.3 Clôtures

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours de voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Dans le secteur UXe, les clôtures devront être traitées par une maille métallique rectangulaire de 200 x 50 mm, soudée, dans un seul plan vertical sans plis. L'attache au sol ne pourra comporter ni mur bahut, ni fondations. Les supports seront exclusivement métalliques, à profil fermé, sans dés de fondation apparents.

La hauteur maximale des clôtures ne pourra pas dépasser 2 mètres. Toutefois, cette limitation de la hauteur pourra être dépassée lorsque les prescriptions types applicables à certaines entreprises et à la sécurisation de leur accès l'exigent.
Les différents dispositifs de comptage : coffrets, boîtes à lettres, indications de la raison sociale de l'entreprise seront obligatoirement regroupés dans un « muret technique » à l'entrée du terrain.

Dans les secteurs UXi et UXif, les clôtures seront à claires-voies ajourés ou avec grillage.

11.4. Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gaines, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, …), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,…), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être dissimulées, regroupées, faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle, et implantées en partie supérieure des constructions dans la limite de 6 m de hauteur et en retrait de 3 mètres minimum des façades.

11.5. Bâtiments annexes et équipements techniques

Les bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

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

Les dépôts nécessaires au fonctionnement des installations devront être aménagés discrètement en jouant sur l'agencement du ou des bâtiments construits sur la parcelle et en créant des écrans végétaux.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage et les éléments techniques qui leur sont liés doivent être accompagnés d'un traitement végétal.

ARTICLE UX.12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

12.1. Normes de stationnement et modalités de réalisation

1. Pour les constructions à destination de bureau

Il doit être prévu 1 place de stationnement par tranche complète de 60 m² de ***SURFACE DE PLANCHER.***

2. Pour les constructions à destination d'activités artisanales ou d'entrepôt

Il doit être prévu 1 place de stationnement par tranche complète de 100 m² de ***SURFACE DE PLANCHER.***

Pour les constructions de plus de 250 m² de ***SURFACE DE PLANCHER,*** doit être aménagé, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, livraison et manutention.

Pour les constructions à destination de commerce

Aucune place n'est requise pour les constructions ayant une ***SURFACE DE PLANCHER*** inférieure à 50 m².

Dans les autres cas, il doit être prévu 1,5 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de ***SURFACE DE PLANCHER.*** La ***SURFACE DE PLANCHER*** est comptabilisée sans tenir compte des surfaces affectées aux réserves.

3.Pour les constructions à destination d'activité industrielle

Il doit être prévu 1 place par tranche complète de ***150 m²*** de ***SURFACE DE PLANCHER.***

4.Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

Il doit être prévu 1 place de stationnement par chambre.

5.Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation. Dans un souci de limiter l'étalement urbain, la mutualisation des stationnements sera encouragée.

Toutefois, pour les établissements médicalisés, il doit être prévu, 1 place de stationnement pour 2 lits.

Pour les établissements d'enseignement du 1er degré, il doit être prévu 1 place de stationnement par classe et pour ceux du 2nd degré, il doit être prévu 2 places de stationnement par classe.

Pour les établissements d'enseignement supérieur, il doit être prévu 1 place de stationnement pour 25 personnes (professeurs, élèves et personnels).

12.2. En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement

Si pour des raisons d'ordre technique, il s'avère impossible de réaliser toutes les aires de stationnement prévues ci-dessus, le constructeur peut être autorisé :

1. à réaliser les aires manquantes sur un terrain situé dans l'environnement immédiat du premier à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places de stationnement.

2. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

12.3. Normes de stationnement pour les deux roues

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage*:* le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

ARTICLE UX.13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

RAPPEL : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées (article R 431-9 du code de l'urbanisme).

Définition : Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol du projet. Ils comprennent : des espaces minéraux (allées, cours, esplanades, coursives, espaces sous marquises), des jardins, des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édicule ne leur soient associés, des places de stationnement.

Les espaces minéraux doivent être sablés, dallés ou enrobés selon les règles de l'art. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces bitumés ou enrobés sont interdits sauf à aménager un dispositif d'infiltration des eaux pluviales.

13.1. Traitement des espaces libres

1.Quantitativement

Les espaces libres représentent au minimum 40% de la superficie du terrain, sauf en **secteur UXi, UXif et UXcif** où ils représentent 50% minimum de la superficie du terrain. **En secteur UXd et UXe** il n'est pas fixé de règle.

Doivent être aménagés en espaces verts 10% minimum de la superficie totale du terrain, dont 1/4 doit demeurer en pleine terre, sauf :
- **dans le secteur UXd** les espaces verts doivent représenter 30% minimum de la superficie totale du ***terrain***, dont la moitié en pleine terre.

- **dans le secteur UXe** les espaces verts doivent représenter 30% minimum de la superficie totale du terrain.
- dans les secteurs UXi et UXif et UXcif où les espaces verts doivent représenter 30% minimum de la superficie totale du terrain, dont la moitié en pleine terre.

Les toitures terrasses plantées comptent à hauteur de 50% de leurs surfaces dans les superficies d'espaces verts exigées.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

2.Qualitativement

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité, et de préférence d'un seul tenant.

Les arbres existants et les plantations nouvelles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux, profondeur et qualité de la terre)

La plantation d'un arbre de haute tige au minimum est requise pour 250 m² d'espace vert, portés à **100 m² en secteurs UXd et UXe, *sauf dans ce dernier secteur pour les terrains supérieures à 8 hectares*. Dans le secteur UXe,** ces arbres seront principalement regroupés en bosquets, de taille et de qualité minimale : des feuillus 16/18 ou des conifères 175/200.

En secteur UXd, les espaces minéraux doivent être sablés, dallés ou enrobés selon les règles de l'art (afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces bitumés ou enrobés seront limités).

Dans le cas où ces espaces végétalisés sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre. Les espaces verts sur dalle doivent comporter une épaisseur de terre végétale de :

- 0.30 m pour le gazon;
- 0.60 m pour les plantations arbustives;
- 1 m pour les arbres de moyen développement

En secteur UXe :

- Ne sont pas incluses dans les espaces verts, les aires de stationnement réalisées en dalles gazon.
- Tous les talus seront obligatoirement et intégralement recouverts de végétation dense (plantes couvre-sol ou arbustes de hauteur inférieure à 0,80 m).
- Les aires de stationnement non couvertes traitées en matériaux imperméables devront être plantées à raison de un arbre de haute tige de circonférence 16/18 pour quatre emplacements de stationnement. ***Les aires de stationnement non couvertes, traitées en matériaux imperméables de plus de 200 emplacements devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige de circonférence 10/12 pour dix emplacements de stationnement.***
- Les banquettes de 2,50 m. de large seront plantées et toutes les 8 places. Une bande de 2,50 m minimum de plantation sera réalisée pour les stationnements en vis à vis. ***Les aires de stationnement non couvertes, traitées en matériaux imperméables de plus de 200 emplacements devront être agrémentées de banquettes de 1,50 m. de large plantées toutes***

les 20 places. Une bande de 1,50 m minimum de plantation sera réalisée pour les stationnements en vis-à-vis.

- Stationnement PL : Des banquettes de 4,00 m. de large seront plantées toutes les 8 places de PL.
- Les végétaux devront être sélectionnés parmi les végétaux représentatifs de la végétation spontanée du site ou des écosystèmes de la région.
- La quantité d'arbustes minimum sera de 30% par rapport aux surfaces d'espaces verts, et 10% des surfaces d'arbustes seront en persistants. ***Pour les terrains supérieurs à 8 hectares, la quantité minimum d'arbustes sera de 10% par rapport aux surfaces d'espaces verts, et 10% des surfaces d'arbustes seront en persistants.***

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

13.2. Traitement des aires de stationnement

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

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

En outre, 10% au moins de la superficie affectée à la circulation et au stationnement des véhicules doit être planté.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX.14 – Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règle.

Titre 2 – Dispositions applicables aux zones à urbaniser

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUh

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

ARTICLE AUh. 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Parmi les modes particuliers d'utilisation du sol :
- les dépôts de véhicules hors d'usage ou épaves,
- le stationnement de plus d'une caravane par unité foncière,
- le stationnement de poids lourds ou de bus.

1.2. L'ouverture et l'exploitation des carrières

1.3. Les terrains de camping et de caravaning

1.4. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités artisanales, industrielles et d'entrepôt et d'hébergement hôtelier.

1.5. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination de bureaux, d'activités commerciales et artisanales de plus de 100 m² de ***SURFACE DE PLANCHER.***

1.6. Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation autres que celles visées à l'article AUh.2.

1.7. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'exploitation agricole ou forestière

ARTICLE AUh.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, sous conditions, les constructions et utilisations du sol suivantes :

2.1. Les constructions ou installations dès lors qu'elles ont pour destination l'habitat ou les équipements collectifs ou d'intérêt général et dès lors qu'elles sont réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble sur chacun des sites inscrits sur le document graphique.

2.2. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination de bureaux, d'activités commerciales ou artisanales à condition de ne pas dépasser 100 m² de ***SURFACE DE PLANCHER*** et d'être complémentaires d'une vocation dominante d'habitat à l'échelle de chaque secteur inscrit sur le document graphique.

2.3. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, ou leur extension, dès lors qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers tels que les systèmes de régulation thermique des immeubles, les parcs de stationnement, etc, que toutes les mesures sont prises pour en diminuer les nuisances et qu'elles garantissent la salubrité et la sécurité publiques.

2.4. Les exhaussements et affouillements de sols dès lors qu'ils sont liés aux travaux de construction, aux aménagements paysagers des espaces libres ou à la réalisation des équipements publics ou d'infrastructure.

2.5. Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des éléments de patrimoine bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-

1,7° du code de l'urbanisme, sont autorisés dès lors qu'ils ne dénaturent pas les caractéristiques qui fondent leur protection (cf - liste en annexe du règlement). En outre, toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti ou ensemble bâti, identifié au titre de cet article, doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

2.6. Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

3.1. Accès

Toute construction ou toute installation doit avoir un accès carrossable, soit en façade, soit par une voie d'accès à une voie publique ou privée.

Le nombre d'accès sur les voies publiques doit être réduit au minimum.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire les règles minimales de desserte, notamment pour les services de la sécurité civile.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

3.2. Voirie

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance et à la destination de la construction projetée.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc…

Les voies en impasse, publiques ou privées, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

ARTICLE AUh. 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4-1 Alimentation en eau potable

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

4-2 Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

1) **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle et desservie par le réseau public d'assainissement, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux usées doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur, et notamment celles du règlement d'assainissement communal.

Toutes les constructions ou installation nouvelles qui ne peuvent pas se raccorder au réseau public de collecte, soit en raison de l'absence de ce réseau, soit en raison de difficultés techniques justifiées, doivent être équipées d'ouvrages d'assainissement autonome conformes aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation

2) **Eaux pluviales**

La règle générale est l'absence de rejet des eaux pluviales dans les réseaux collecteurs et sur la voie publique.

Selon le règlement du schéma directeur et du zonage des eaux pluviales, et à titre dérogatoire, seule une partie du ruissellement pourra être rejetée vers les réseaux publics de collecte, sous réserve des dispositions du règlement de service des eaux pluviales, après la mise en œuvre de mesures destinées à limiter les débits, telles que la réutilisation de l'eau claire, le stockage, l'infiltration.

Les techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse …).

Dans le cas où il est accepté un branchement des eaux pluviales vers le réseau public de collecte, le terrain devra disposer des aménagements nécessaires pour garantir que le débit rejeté n'excède pas un débit en litre par seconde et par hectare tel qu'il est prescrit dans le document graphique du zonage pluvial annexé au PLU.

Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet, adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux (dessablage, déshuilage…), conformément au règlement de service.

4-3 Électricité et télécommunication

1) Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

2) Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. Si cette impossibilité est avérée, ils peuvent également être établis en câbles sous égout de toiture ou en bandeau intermédiaire à condition que ces appareillages ne nuisent pas à la qualité architecturale de la construction.

3) Les coffrets EDF-GDF ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade

4) Les traversées des rues et des places devront être dans tous les cas enterrées.

4-4 Déchets ménagers

L'utilisation de dispositif de tri sélectif et de compostage est obligatoire.

1) Toute construction d'immeuble d'habitation collective devra comporter des locaux spéciaux pour le remisage des conteneurs à déchets ménagers incluant le tri sélectif.

2) Ces locaux de remisage doivent être conçus, quant à leurs dimensions, leurs dispositions, et leurs accès à partir de la voie publique, de façon à permettre :

- le stockage de tous les conteneurs nécessaires à l'immeuble, notamment pour le tri sélectif,
- la manipulation sans difficulté de ces conteneurs.
- Les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

3) Ils devront être clos, pourvus de l'éclairage et d'un système de ventilation indépendant des autres locaux. Ces locaux ne doivent pas avoir de communications directes avec les locaux affectés à l'habitation, au travail ou au remisage de voitures d'enfants, à la restauration et à la vente de produits alimentaires.

4-5 Énergies renouvelables

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, à condition que les édicules techniques nécessaires (panneaux solaires photovoltaïques, chauffes eau solaires, éléments techniques liés à la géothermie et à l'aérothermie…) s'intègrent à la toiture et à l'architecture générale du bâtiment. Seules les éoliennes à axe vertical intégrées au bâtiment sont autorisées.

ARTICLE AUh.5 – Superficie minimale des terrains pour être constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUh.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en respectant un recul minimum de 5 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés soit à l'alignement soit en recul avec un minimum de 1 mètre.

ARTICLE AUh.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en respectant un retrait sur ces limites séparatives latérales. En cas de retrait, celui-ci doit respecter la distance définie au paragraphe 7.3.

7.2. Implantation par rapport à la limite séparative de fond de terrain

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite de fond de terrain, en respectant la distance définie au paragraphe 7.3.

Toutefois, les constructions, ouvrages ou travaux limités exclusivement aux abris de jardin et aux bâtiments annexes d'une hauteur plafond n'excédant pas 2,50 mètres peuvent s'implanter en limite de fond de terrain.

7.3. Calcul des retraits

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction avec un minimum de 6 mètres en cas de murs percés de baie ou de 3 mètres dans les autres cas.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

ARTICLE AUh.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUh. 9 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder à 50% de la superficie du terrain.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE AUh. 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions est limitée à 12 mètres sur deux niveaux maximum (Rez-de-chaussée + 1) et la hauteur de façade ne peut dépasser 9 mètres,

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE AUh. 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagements de leurs abords et prescriptions de nature à assurer une protection

RAPPEL :
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 ***(Art. R 111.27 du Code de l'Urbanisme).***

Les accès destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain.

Toutes les façades d'une construction doivent être conçues avec le même soin, dans le souci de leur insertion harmonieuse dans leur environnement.

La toiture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,…), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait des façades.

Les édicules techniques nécessaires pour l'approvisionnement en énergie renouvelable (panneaux solaires photovoltaïques, chauffes eau solaires, …) doivent s'intégrer à la toiture et à l'architecture générale de la construction.

Les bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

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

ARTICLE AUh. 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

12.1. Normes de stationnement et modalités de réalisation

Pour les constructions à destination d'habitation

Il doit être prévu 2 places de stationnement par logement, ramené à 1 place pour les logements aidés.

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

Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation.

12.2. Normes de stationnement pour les deux roues

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes.

1. *Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements et pour les constructions à destination de bureau :* un ou plusieurs locaux couverts et clos d'une superficie égale à 1% de la ***SURFACE DE PLANCHER*** créée, pour le stationnement des deux roues.
2. *Pour les autres destinations :* le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

ARTICLE AUh. 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

RAPPEL : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées (article R 431-9 du code de l'urbanisme).

Définition : Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol du projet. Ils comprennent : des espaces minéraux (allées, cours, esplanades, coursives, espaces sous marquises), des jardins, des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édicule ne leur soient associés, des places de stationnement.

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

Les espaces minéraux doivent être sablés, dallés ou enrobés selon les règles de l'art. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces bitumés ou enrobés sont interdits sauf à aménager un dispositif d'infiltration des eaux pluviales.

1. *Quantitativement*

Les espaces libres représentent au minimum 50% de la superficie du terrain ;

30% minimum de la superficie totale du terrain doivent être aménagés en espaces verts :

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

2. *Qualitativement*

Les espaces verts doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant.

Les arbres existants et les plantations nouvelles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux, profondeur et qualité de la terre)

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit être réalisée avec des matériaux poreux ou des dispositifs favorisant l'infiltration.

Les toitures terrasses plantées comptent à hauteur de 50% de leurs surfaces dans les superficies d'espaces verts exigées.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUh. 14 – Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX

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

ARTICLE AUX. 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Parmi les modes particuliers d'utilisation du sol :
- les dépôts de véhicules hors d'usage ou épaves ;
- le stationnement de plus d'une seule caravane par unité foncière

1.2. L'ouverture et l'exploitation des carrières

1.3. Les terrains de camping et de caravaning

1.4. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitat, autres que ceux autorisés à l'article AUX.2

1.5. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'exploitation agricole ou forestière

ARTICLE AUX.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, sous conditions, les constructions et utilisations du sol suivantes :

2.1. Les constructions ou installations dès lors qu'elles ont pour destination une vocation de bureaux, d'artisanat, d'industrie, de commerce, d'entrepôt, d'hébergement hôtelier ou d'équipements collectifs ou d'intérêt général et dès lors qu'elles sont réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble

2.2. Les constructions à destination d'habitation dès lors qu'elles sont nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement du site (logement de fonction).

2.3. Les exhaussements et affouillements de sols dès lors qu'ils sont liés aux travaux de construction, aux aménagements paysagers des espaces libres ou à la réalisation des équipements publics ou d'infrastructure.

2.4. Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

3.1. Accès

Toute construction ou toute installation doit avoir un accès carrossable, soit en façade, soit par une voie d'accès à une voie publique ou privée.

Le nombre d'accès sur les voies publiques doit être réduit au minimum.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire les règles minimales de desserte, notamment pour les services de la sécurité civile.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage

public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

3.2. Voirie

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance et à la destination de la construction projetée.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc…

Les voies en impasse, publiques ou privées, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

ARTICLE AUX.4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4-1 Alimentation en eau potable

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

4-2 Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

1) **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle et desservie par le réseau public d'assainissement, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux usées doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur, et notamment celles du règlement d'assainissement communal.
Toutes les constructions ou installation nouvelles qui ne peuvent pas se raccorder au réseau public de collecte, soit en raison de l'absence de ce réseau, soit en raison de difficultés techniques justifiées, doivent être équipées d'ouvrages d'assainissement autonome conformes aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation

2) **Eaux pluviales**

La règle générale est l'absence de rejet des eaux pluviales dans les réseaux collecteurs et sur la voie publique.

Seule une partie du ruissellement pourra être rejetée vers les réseaux publics de collecte, sous réserve des dispositions du règlement de service des eaux pluviales, après la mise en œuvre de mesures destinées à limiter les débits, telles que la réutilisation de l'eau claire, le stockage, l'infiltration.

Les techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse …).

Dans le cas où il est accepté un branchement des eaux pluviales vers le réseau public de collecte, le terrain devra disposer des aménagements nécessaires pour garantir que le débit rejeté n'excède pas un débit en litre par seconde et par hectare tel qu'il est prescrit dans le document graphique du zonage pluvial annexé au PLU.

Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet, adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux (dessablage, déshuilage…), conformément au règlement de service.

4-3 Électricité et télécommunication

1) Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

2) Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. Si cette impossibilité est avérée, ils peuvent également être établis en câbles sous égout de toiture ou en bandeau intermédiaire à condition que ces appareillages ne nuisent pas à la qualité architecturale de la construction.

3) Les coffrets EDF-GDF ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade

4) Les traversées des rues et des places devront être dans tous les cas enterrées.

4-4 Déchets

L'utilisation de dispositif de tri sélectif et de compostage des déchets verts est obligatoire.

1) Toute construction devra comporter des locaux spéciaux pour le remisage des conteneurs à déchets ménagers incluant le tri sélectif.

2) Ces locaux de remisage doivent être conçus, quant à leurs dimensions, leurs dispositions, et leurs accès à partir de la voie publique, de façon à permettre :

- le stockage de tous les conteneurs nécessaires, notamment pour le tri sélectif,
- la manipulation sans difficulté de ces conteneurs.
- Les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

3) Ils devront être clos, pourvus de l'éclairage et d'un système de ventilation indépendant des autres locaux.

4-5.Énergies renouvelables

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, à condition que les édicules techniques nécessaires (panneaux solaires photovoltaïques, chauffes eau solaires, éléments techniques liés à la géothermie et à l'aérothermie…) s'intègrent à la toiture et à l'architecture générale du bâtiment. Seules les éoliennes à axe vertical intégrées au bâtiment sont autorisées.

ARTICLE AUX. 5 – Superficie minimale des terrains pour être constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUX. 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement, en respectant une distance au moins égale à la hauteur totale de la construction avec un minimum de 5 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés soit à l'alignement soit en recul avec un minimum de 1 mètre.

ARTICLE AUX. 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant une distance au moins égale à la hauteur de la construction, sans être inférieure à 5 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

ARTICLE AUX. 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUX. 9 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 60% de la superficie du terrain.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE AUX. 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions est limitée à 20 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE AUX. 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagements de leurs abords et prescriptions de nature à assurer une protection

RAPPEL :
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 ***(Art. R 111.27 du Code de l'Urbanisme).***

Les accès destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade. Toutes les façades d'une construction doivent être conçues avec le même soin, dans le souci de leur insertion harmonieuse dans leur environnement.

La toiture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures.

Les édicules techniques, y compris ceux nécessaires pour l'approvisionnement en énergie renouvelable (panneaux solaires photovoltaïques, chauffes eau solaires, …) doivent s'intégrer à la toiture et à l'architecture générale de la construction.

Les bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

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

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage et les éléments techniques qui leur sont liés doivent être accompagnés d'un traitement végétal.

ARTICLE AUX. 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

12.1. Normes de stationnement et modalités de réalisation

1. Pour les constructions à destination de bureau

Il doit être prévu 1 place de stationnement par tranche complète de 60 m² de ***SURFACE DE PLANCHER.***

2. Pour les constructions à destination d'activités artisanales ou d'entrepôt

Il doit être prévu 1 place de stationnement par tranche complète de 100 m² de ***SURFACE DE PLANCHER.***

Pour les constructions de plus de 250 m² de ***SURFACE DE PLANCHER***, doit être aménagé un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, livraison et manutention.

3. Pour les constructions à destination de commerce

Il doit être prévu 1 place de stationnement par tranche complète de 80 m² de ***SURFACE DE PLANCHER.*** La ***SURFACE DE PLANCHER*** est comptabilisée sans tenir compte des surfaces affectées aux réserves.

4. Pour les constructions à destination d'activité industrielle

Il doit être prévu 1 place par tranche complète de 80m² de ***SURFACE DE PLANCHER.***

5. Pour les constructions à destination d'habitat

Il doit être prévu 2 places de stationnement par logement.

6. Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

Il doit être prévu 1 place de stationnement par chambre.

7. Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation.

12.2. Normes de stationnement pour les deux roues

Pour les constructions nouvelles visées ci-devant, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage*:* le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

ARTICLE AUX. 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

RAPPEL : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées (article R 431-9 du code de l'urbanisme).

Définition : Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol du projet. Ils comprennent : des espaces minéraux (allées, cours, esplanades, coursives, espaces sous marquises), des jardins, des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édicule ne leur soient associés, des places de stationnement.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

Les espaces minéraux doivent être sablés, dallés ou enrobés selon les règles de l'art. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces bitumés ou enrobés sont interdits sauf à aménager un dispositif d'infiltration des eaux pluviales.

13.1. Traitement des espaces libres

1. Quantitativement

Les espaces libres représentent au minimum 40% de la superficie du terrain.

Au moins 15% de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre.

Les toitures terrasses plantées comptent à hauteur de 50% de leurs surfaces dans les superficies d'espaces verts exigées.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

2. Qualitativement

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité, et de préférence d'un seul tenant.

Les arbres existants et les plantations nouvelles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux, profondeur et qualité de la terre)

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

13.2. Traitement des aires de stationnement

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit être réalisé avec des matériaux poreux ou des dispositifs favorisant l'infiltration.

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

En outre, 10% au moins de la superficie affectée à la circulation et au stationnement des véhicules doit être planté.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUX. 14 – Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU2

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

ARTICLE AU2. 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Parmi les modes particuliers d'utilisation du sol :
- les dépôts de véhicules hors d'usage ou épaves,
- le stationnement de plus d'une seule caravane par unité foncière.

1.2. L'ouverture et l'exploitation des carrières

1.3. Les terrains de camping et de caravaning

1.4. Les constructions, ouvrages ou travaux autres que ceux autorisés à l'article AU2.2

1.5. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'exploitation agricole ou forestière

ARTICLE AU2.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, sous conditions, les constructions et utilisations du sol suivantes :

2.1. En secteur AU2h : les constructions ou installations dès lors qu'elles ont pour destination une vocation d'habitat de type pavillonnaire ou d'équipements collectifs ou d'intérêt général et dès lors qu'elles sont réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble.

2.2. En secteur AU2hd : les constructions ou installations dès lors qu'elles ont pour destination une vocation d'habitat ou d'équipements collectifs ou d'intérêt général et dès lors qu'elles sont réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble visant une optimisation du site en matière de qualité patrimoniale et environnementale et d'insertion paysagère.

2.3. En secteur AU2x : les constructions ou installations dès lors qu'elles ont pour destination une vocation de bureaux, d'artisanat, d'industrie, de commerce, d'entrepôt, d'hébergement hôtelier ou d'équipements collectifs ou d'intérêt général et dès lors qu'elles sont réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble.

2.4. En secteur AU2x : les constructions à destination d'habitation dès lors qu'elles sont nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement du site (logement de fonction).

2.5. Les exhaussements et affouillements de sols dès lors qu'ils sont liés aux travaux de construction, aux aménagements paysagers des espaces libres ou à la réalisation des équipements publics ou d'infrastructure.

2.6. Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU2.3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU2.4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU2.5 – Superficie minimale des terrains pour être constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU2.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés soit à l'alignement soit en recul avec un minimum de 1 mètre.

En secteur AU2 h et AU2 hd : les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement, en respectant une distance au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction avec un minimum de 5 mètres.

En secteur AU2 x : les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement, en respectant une distance au moins égale à la hauteur totale de la construction avec un minimum de 5 mètres

ARTICLE AU2.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En secteur AU2 h : les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 5 mètres.

En secteur AU2 hd : les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait de ces limites, en respectant une distance au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction avec un minimum de 5 mètres.

En secteur AU2 x : les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement, en respectant une distance au moins égale à la hauteur totale de la construction avec un minimum de 5 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

ARTICLE AU2.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU2.9 – Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU2.10 – Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU2.11 - Aspect extérieur des constructions, aménagements de leurs abords et prescriptions de nature à assurer une protection

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU2.12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

ARTICLE AU2.13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU2.14 – Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règle.

Titre 3 – Dispositions applicables aux zones agricoles

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

ARTICLE A. 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Parmi les modes particuliers d'utilisation du sol :
- les dépôts de véhicules hors d'usage ou épaves ;
- le stationnement de plus d'une caravane par unité foncière

1.2. L'ouverture et l'exploitation des carrières

1.3. Les terrains de camping et de caravaning visés aux articles R 443.7 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires naturelles support d'une exploitation agricole

1.4. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination de bureaux, d'hébergement hôtelier d'industrie, d'entrepôts autres que ceux liés à l'activité agricole ou sylvicole, d'artisanat, de commerces autres que ceux destinés à la vente des produits agricoles produits sur l'exploitation.

1.5. Les constructions à destination d'habitat autres que celle autorisées à l'article A.2.

1.6. Les affouillements, exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des activités agricoles.

1.7. Dans les parties de la zone classée en « espace boisé classé », tout changement de destination ou mode d'occupation des sols qui compromet la conservation, la protection ou la création de boisements.

1.8. Dans le secteur Ai, tout affouillement ou exhaussement, quel que soit leur importance, ainsi que toute construction ou installation susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux.

1.9. Dans le secteur Aif, toute construction nouvelle.

1.10. Dans les secteurs Ai et Aif, les sous-sols.

ARTICLE A.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, sous conditions, les constructions et utilisations du sol suivantes :

2.1. Les constructions à destination d'habitat dès lors qu'il est nécessaire et directement lié à une exploitation agricole ou sylvicole.

2.2. Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec la nature de la zone.

2.3. Les exhaussements et affouillements de sols dès lors qu'ils sont liés aux travaux de construction, aux aménagements paysagers ou agricoles/sylvicoles des espaces libres ou à la réalisation des équipements publics ou d'infrastructure.

2.4. Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

2.5. Dans le secteur Ai, les constructions dès lors qu'elles permettent le libre écoulement des eaux et que les planchers soit situés au-dessus de la cote connue des plus hautes eaux.

2.6. Dans le secteur Ai, le niveau du plancher des constructions nouvelles ou réaménagement de bâtiment existant doit être surélevé.

2.7. Dans le secteur Aif, les extensions des constructions existantes à condition qu'elles réduisent la vulnérabilité au regard du risque d'inondation (par exemple par surélévation).

2.8. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service (réseaux notamment) sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

Ces constructions devront former un ensemble bâti cohérent, ou leur implantation devra être justifiée par des impératifs techniques, topographiques ou fonctionnels.

Sont inclus dans ces ouvrages autorisés en zone A, les installations nécessaires à la desserte du territoire en énergie électrique, notamment les pylônes haute tension et les équipements nécessaires au central EDF.

2.9. Les constructions et installations liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente.

2.10. Les constructions, installations, ouvrages ou travaux nécessaires à l'activité ferroviaire.

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

3.1. Accès

Toute construction ou toute installation doit avoir un accès carrossable, soit en façade, soit par une voie d'accès à une voie publique ou privée.

Le nombre d'accès sur les voies publiques doit être réduit au minimum. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire les règles minimales de desserte, notamment pour les services de la sécurité civile.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

3.2. Voirie

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance et à la destination de la construction projetée.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent satisfaire aux règles minimales

de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc…

Les voies en impasse, publiques ou privées, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

ARTICLE A.4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

A.4-1 Alimentation en eau potable

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

Toute construction visée à l'article A 2 doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau collectif public de distribution de capacité suffisante ou en cas d'impossibilité, par une ressource privée (captage, forage, puits), sous réserve de la conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur.

A.4-2 Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

1) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, et desservie par le réseau public d'assainissement, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux usées doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur, et notamment celles du règlement d'assainissement communal.
Si nécessaire, les eaux résiduaires seront rendues compatibles par prétraitement avec les caractéristiques du réseau.

Toutes les constructions ou installations nouvelles ou existantes **qui ne peuvent pas se raccorder au réseau public** de collecte, soit en raison de l'absence de ce réseau, soit en raison de difficultés techniques justifiées, doivent être équipées d'ouvrages d'assainissement autonome conformes aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.
En cas d'impossibilité technique de traitement sur la parcelle, l'évacuation des eaux usées dans les fossés est interdite. Elle pourra être autorisée vers le milieu hydraulique superficiel après traitement par un dispositif ayant préalablement reçu l'approbation de l'autorité sanitaire et permettant de respecter les normes de rejet en vigueur

2) Eaux pluviales

La règle générale est l'absence de rejet des eaux pluviales dans les réseaux collecteurs et sur la voie publique.

Les techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse …), **en particulier dans le secteur Ai.**

Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet, adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux sur les milieux (dessablage, déshuilage…), conformément au règlement de service.

A.4-3 Électricité et télécommunication

1) Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

2) Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. Si cette impossibilité est avérée, ils peuvent également être établis en câbles sous égout de toiture ou en bandeau intermédiaire à condition que ces appareillages ne nuisent pas à la qualité architecturale de la construction.

3) Les coffrets EDF-GDF ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade.

A 4-4 Énergies renouvelables

Il est recommandé**,** l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, à condition que les édicules techniques nécessaires (panneaux solaires photovoltaïques, chauffes eau solaires, …) s'intègrent à la toiture et à l'architecture générale du bâtiment.

ARTICLE A.5 – Superficie minimale des terrains pour être constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

6.1. .Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise publique. Exception faite le long des voies suivantes : RN 67, et D619, D65, D674 : le recul minimum y est porté à 35 mètres pour les constructions à destination d'habitation et à 25 mètres pour les autres constructions.

6.2. Le long des rues, les constructions devront être implantées à au moins 20 mètres de la limite du domaine public.

6.3. Dans le cas de l'extension d'une construction implantée avec un recul moindre, celle-ci pourra être réalisée dans le prolongement des murs existants.

6.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés soit à l'alignement soit en recul avec un minimum de 1 mètre.

6.5. Dispositions applicables aux constructions existantes

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul moindre que celui prévu aux paragraphes 6.1, ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants.

ARTICLE A.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions doivent être implantées hors des limites séparatives, en respectant un retrait minimum, qui doit être au moins équivalent à la hauteur totale de la construction, sans pouvoir être inférieur à 10 m.

7.2. Pour les constructions à destination d'habitat : Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de celle-ci. En cas de retrait, celui doit être au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction avec un minimum de 3 mètres

7.3. En cas de ru, de fossé d'écoulement des eaux pluviales ou de haie bocagère à conserver ou à créer, les constructions doivent être implantées selon un recul permettant la conservation et l'entretien de ces éléments, soit 15 mètres minimum.

7.4. Dispositions applicables aux constructions existantes

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration d'une construction existante implantée avec un retrait moindre que celui prévu ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

ARTICLE A.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.9 – Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.10 – Hauteur maximale des constructions

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

Pour les constructions à destination d'habitation, la hauteur totale des constructions est limitée à 11 mètres.

Pour les constructions ayant une destination autre que l'habitation, la hauteur totale maximale est limitée à 10 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations d'intérêt collectif, y compris les équipements d'infrastructures ou de superstructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (exemple : pylônes EDF).

ARTICLE A.11 - Aspect extérieur des constructions, aménagements de leurs abords et prescriptions de nature à assurer une protection

RAPPEL :
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 ***(Art. R 111.27 du Code de l'Urbanisme).***

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

11.1 - Toitures

La toiture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées. Les matériels de ventilation et de climatisation ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Les édicules techniques nécessaires pour l'approvisionnement en énergie renouvelable (panneaux solaires photovoltaïques, chauffes eau solaires, …) doivent s'intégrer à la toiture et à l'architecture générale de la construction.

Les toitures des constructions à usage d'habitation comporteront plusieurs versants.

Elles seront réalisées en tuiles de teinte « terre cuite », ou matériaux d'aspect similaire teintés dans la masse. Pour les autres constructions, les toitures seront de tons mats, teintés dans la masse.

11.2 - Façades

Toutes les façades doivent être conçues avec le même soin, dans le souci de leur insertion harmonieuse dans leur environnement. Les bardages seront teintés de ton mat. Les constructions avec des bardages en bois sont particulièrement recommandées.

Les matériaux destinés à être recouverts (type parpaing aggloméré, brique creuse, etc…) le seront.

Sont interdits tous pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région et l'utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire.

11.3 Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gaines, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, …), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,…), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 3 mètres minimum des façades.

11.4. Bâtiments annexes et équipements techniques

Les bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

Les dépôts nécessaires au fonctionnement des installations devront être aménagés discrètement en jouant sur l'agencement du ou des bâtiments construits sur la parcelle et en créant des écrans végétaux.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage et les éléments techniques qui leur sont liés doivent être accompagnés d'un traitement végétal.

ARTICLE A.12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Pour les constructions à destination de logement : il doit être prévu 2 places de stationnement par logement.

ARTICLE A. 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A. 14 – Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règle.

Titre 4 – Dispositions applicables aux zones naturelles

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

ARTICLE N.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Parmi les modes particuliers d'utilisation du sol :
- les dépôts de véhicules hors d'usage ou épaves ;
- le stationnement de plus d'une caravane par unité foncière

1.2. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination de bureaux, d'artisanat, de commerces., d'industrie, d'artisanat et d'entrepôt non lié à l'activité agricole ou forestière,

1.3. Hors des secteurs Nc, Nd et Np, la création, l'extension et le changement de destination des constructions non liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, à l'exception de celles prévues à l'article N 2.

1.4. Hors des secteurs Nd : les dépôts de déchets et matériaux de démolition ainsi que les affouillements, exhaussements des sols qui ne sont pas en lien avec l'aménagement paysager des espaces agricoles, sylvicoles ou la réalisation d'équipements publics ou d'infrastructures**.**

1.5. En secteur Nr : les occupations et utilisations de toute nature.

1.6. Dans les secteurs Ni et Nif tout affouillement ou exhaussement, quel que soit leur importance, ainsi que toute construction ou installation susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux.

1.7. Dans le secteur Nif, toute construction nouvelle.

1.8. Dans les secteurs Ni et Nif, les sous-sols.

1.9. L'ouverture et l'exploitation des carrières (hors remblaiements).

1.10. Les terrains de camping et de caravaning visés aux articles R 443.7 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires naturelles support d'une exploitation agricole.

1.11. Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 444.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.12. Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

1.13. Dans les parties de la zone classée en « espace boisé classé », tout changement de destination ou mode d'occupation des sols qui compromet la conservation, la protection ou la création de boisements.

ARTICLE N.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, sous conditions, les constructions et utilisations du sol suivantes :

2.1. Les constructions nouvelles autres que l'habitat, dès lors qu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ou aux services publics ou d'intérêt collectif, et à condition d'être sans fondation ou inférieures à 40m² de superficie.

2.2. Les constructions à destination d'habitat dès lors qu'elles sont nécessaires et directement liées à une exploitation agricole ou forestière ou à une installation d'intérêt collectif (logement de fonction).

2.3. En secteur Nj, les constructions nouvelles autres que l'habitat, dès lors qu'elles sont nécessaires à l'exploitation horticole et à condition d'être sans fondation ou inférieures à 25m² de superficie.

2.4. En secteur Nc : seuls sont autorisés l'extension et l'aménagement des constructions existantes, et les constructions et installations nouvelles, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation du canal.

2.5. Hors des secteurs Nd : les exhaussements et affouillements de sols dès lors qu'ils sont liés aux travaux de construction, aux aménagements paysagers ou agricoles/sylvicoles des espaces libres ou à la réalisation des équipements publics ou d'infrastructure.

2.6. Hors des secteurs Nif et Nr : les travaux d'entretien et d'aménagement des constructions existantes, sous réserve de ne pas modifier leurs volumes.

2.7. En secteur Ni, les constructions dès lors qu'elles permettent le libre écoulement des eaux et que les planchers soit situés au-dessus de la cote connue des plus hautes eaux.

2.8. En secteur Nif, les aménagements et extensions des constructions existantes à condition qu'elles réduisent la vulnérabilité au regard du risque d'inondation (par exemple par surélévation).

2.9. En secteur Ni et Nif, les sous-sols.

2.10. En secteur Np, l'aménagement des bâtiments existants est admis à un autre usage que l'activité agricole ou forestière, à la condition que :

- ces travaux s'effectuent dans les volumes existants et sur une superficie ne représentant pas plus de 50% de la ***SURFACE DE PLANCHER*** de l'ensemble des bâtiments
- que les changements de destination soient à usage d'habitation ou d'hébergement hôtelier, ou d'installation d'intérêt collectif ;
- que les aménagements de bâtiments visant ces changements de vocations soient compatibles avec la pérennité de l'exploitation agricole/forestière, sans induire de surcoût d'équipement pour la collectivité, notamment en matière de réseaux.

2.11. Hors des secteurs Nd, Ni, Nr, les campings à la ferme sont autorisés sous réserve d'une capacité d'accueil limitée à 20 personnes ou 6 emplacements situés à proximité immédiate de l'un des bâtiments de l'exploitation.

2.12. Les remblaiements dès lors qu'ils correspondent à la remise en état d'anciennes carrières.

2.13. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service (réseaux notamment) sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou forestière, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

Ces constructions devront former un ensemble bâti cohérent, ou leur implantation devra être justifiée par des impératifs techniques, topographiques ou fonctionnels.

2.14. Les constructions et installations liées à la gestion et à l'utilisation de la voie ferrée, des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve

qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que les équipements sensibles soient situés au-dessus de la cote de référence en secteur Ni.

2.15. Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

3.1. Accès

Toute construction ou toute installation doit avoir un accès carrossable, soit en façade, soit par une voie d'accès à une voie publique ou privée.

Le nombre d'accès sur les voies publiques doit être réduit au minimum. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire les règles minimales de desserte, notamment pour les services de la sécurité civile.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier situés sur l'emprise de la voie.

3.2. Voirie

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance et à la destination de la construction projetée.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc.

Les voies en impasse, publiques ou privées, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

ARTICLE N.4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction visée à l'article N 2 doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau collectif public de distribution de capacité suffisante ou en cas d'impossibilité, par une ressource privée (captage, forage, puits), sous réserve de la conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur.

4-2 Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

1) **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, et desservie par le réseau public d'assainissement, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. Les branchements au réseau collectif

d'assainissement des eaux usées doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur, et notamment celles du règlement d'assainissement communal.
Si nécessaire, les eaux résiduaires seront rendues compatibles par prétraitement avec les caractéristiques du réseau.

Toutes les constructions ou installation nouvelles ou existantes **qui ne peuvent pas se raccorder au réseau public** de collecte, soit en raison de l'absence de ce réseau, soit en raison de difficultés techniques justifiées, doivent être équipées d'ouvrages d'assainissement autonome conformes aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.
En cas d'impossibilité technique de traitement sur la parcelle, l'évacuation des eaux usées dans les fossés est interdite. Elle pourra être autorisée vers le milieu hydraulique superficiel après traitement par un dispositif ayant préalablement reçu l'approbation de l'autorité sanitaire et permettant de respecter les normes de rejet en vigueur

2) **Eaux pluviales**

La règle générale est l'absence de rejet des eaux pluviales dans les réseaux collecteurs et sur la voie publique. Les techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse …),

Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet, adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux sur les milieux (dessablage, déshuilage…), conformément au règlement de service.

4-3 Électricité et télécommunication

1) Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

2) Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

3) Les coffrets EDF-GDF ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade

4-4 Énergies renouvelables

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, à condition que les édicules techniques nécessaires (panneaux solaires photovoltaïques, chauffes eau solaires, éléments techniques liés à la géothermie et à l'aérothermie…) s'intègrent à la toiture et à l'architecture générale du bâtiment. Seules les éoliennes à axe vertical intégrées au bâtiment sont autorisées.

ARTICLE N.5 – Superficie minimale des terrains pour être constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

6.1. .Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise publique. Exception faite le long des voies suivantes : RN 67, et D619, D65, D674 : le recul minimum y est porté à 35 mètres pour les constructions à destination d'habitation et à 25 mètres pour les autres constructions.

6.2. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul moindre que celui prévu aux paragraphes 6.1, ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants.

6.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés soit à l'alignement soit en recul avec un minimum de 1 mètre.

ARTICLE N.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Hors des secteurs Nc : les constructions doivent être implantées hors des limites séparatives, en respectant un retrait minimum, qui doit être au moins équivalent à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 m.

7.2. En secteur Nc : les constructions nécessaires à l'exploitation et l'entretien du canal peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de celle-ci. En cas de retrait, celui doit être au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction avec un minimum de 3 mètres.

7.3. Dispositions applicables aux constructions existantes

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration d'une construction existante implantée avec un retrait moindre que celui prévu ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

ARTICLE N.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.9 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est fixée à 40m² maximum pour les abris sans fondation forestiers et de chasse.

Il n'est pas fixé de règle pour les autres constructions autorisées dans la zone.

En secteur Ni, l'emprise au sol est fixée à 40m² maximum.

ARTICLE N.10 – Hauteur maximale des constructions

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

10.1. La hauteur des constructions (cheminées et ouvrages techniques exclus), en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol naturel ou de la cote moyenne du terrain au droit du polygone d'implantation, ne pourra excéder :

- 9 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation
- 5 mètres pour les abris forestiers ou de chasse.

10.2. Pas de prescription en ce qui concerne les autres constructions.

10.3. Dans le secteur Ni, les constructions doivent surélever le niveau du rez-de-chaussée de façon à ce que les planchers soient situés au-dessus de la cote connue des plus hautes eaux.

ARTICLE N.11 - Aspect extérieur des constructions, aménagements de leurs abords et prescriptions de nature à assurer une protection

RAPPEL :
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 ***(Art. R 111.27 du Code de l'Urbanisme).***

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

Les toitures seront de ton mat.

Les bardages seront autorisés à condition d'être recouverts de ventelles de bois, les matériaux destinés à être revêtus (type parpaing aggloméré, brique creuse), devront l'être.

Les abris forestiers et de chasse démontables seront obligatoirement composés de matériaux bois.

ARTICLE N.12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

12.1. Normes de stationnement et modalités de réalisation

1. Pour les constructions à destination d'habitat

Il doit être prévu 2 places de stationnement par logement.

2. Pour les constructions à destination de bureaux

Il doit être prévu 1 place de stationnement par tranche complète de 60 m² de ***SURFACE DE PLANCHER.***

3. Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

Il doit être prévu 1 place de stationnement par chambre.

4. Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation.

12.2. Normes de stationnement pour les deux roues

Pour les constructions nouvelles, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage: le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

ARTICLE N.13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation en application des articles L.130-1 et R.130-1 à R.130-24 du code de l'urbanisme.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

Les espaces minéraux doivent être sablés, dallés ou enrobés selon les règles de l'art. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces bitumés ou enrobés sont interdits sauf à aménager un dispositif d'infiltration des eaux pluviales~~)~~.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14 – Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL

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

ARTICLE NL.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Parmi les modes particuliers d'utilisation du sol :

- les dépôts de véhicules hors d'usage ou épaves ;
- le stationnement de plus d'une caravane par unité foncière
- des dépôts de déchets et matériaux de démolition

1.2. Hors des secteurs NLa :

- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitat autres que ceux autorisé à l'article NL.2
- les constructions, ouvrages ou travaux à destination de bureaux, d'hébergement hôtelier, d'industrie, d'entrepôt, d'artisanat ou de commerces.

1.3. En secteurs NLa et NLif : les constructions, ouvrages ou travaux autres que ceux autorisés à l'article NL.2.

1.4. Les affouillements, exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux forestiers ou avec l'aménagement paysager des espaces agricoles, forestiers et ceux à vocation de promenade accessibles au public.

1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.6. Hors des secteurs NLa : les terrains de camping et de caravaning visés aux articles R 443.7 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires naturelles support d'une exploitation agricole, et les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 444.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.7. Dans les secteurs NLi et NLif tout affouillement ou exhaussement, quel que soit leur importance, ainsi que toute construction ou installation susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux, ainsi que les sous-sols.

1.8. Dans le secteur NLif, toute construction nouvelle.

1.9. Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

1.10. Dans les parties de la zone classée en « espace boisé classé », tout changement de destination ou mode d'occupation des sols qui compromet la conservation, la protection ou la création de boisements.

ARTICLE NL.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, sous conditions, les constructions et utilisations du sol suivantes :

2.1. Les constructions dès lors qu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière (à l'exception des abris de chasse) et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. En secteur NLa : les constructions et installations à vocation d'hébergement hôtelier, d'habitation de loisirs, de restauration, et ceux nécessaires pour l'accueil du public, à condition qu'elles fassent l'objet de performances énergétiques relevant a minima des critères de « bâtiment à basse consommation » (BBC) et dès lors que leur intégration environnementale et paysagère est soignée.

2.3. Les constructions à destination d'habitat dès lors qu'elles sont nécessaires et directement liées à une exploitation agricole ou forestière ou à une installation d'intérêt collectif (logement de fonction).

2.4. En secteur NLiF, les extensions des constructions existantes à condition qu'elles réduisent la vulnérabilité au regard du risque d'inondation (par exemple par surélévation).

2.5. Hors des secteurs NLa : les travaux d'amélioration des constructions existantes dès lors que ces travaux n'engendrent pas d'augmentation du volume bâti des constructions.

2.6. Les exhaussements et affouillements de sols dès lors qu'ils sont liés aux travaux de construction, aux aménagements paysagers ou agricoles/sylvicoles des espaces libres ou à la réalisation des équipements publics ou d'infrastructure.

2.7. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service (réseaux notamment) sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou forestière, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

Ces constructions devront former un ensemble bâti cohérent, ou leur implantation devra être justifiée par des impératifs techniques, topographiques ou fonctionnels.

2.8. Les constructions et installations liées à la gestion et à l'utilisation de la voie ferrée, des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) et à la mise en valeur des ressources naturelles.

2.9. La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'E.V.P. n'est admise qu'aux conditions suivantes : elle a pour but d'aménager des sentiers, aires de jeux, pergolas, et autres installations visant à le valoriser et faciliter l'usage de promenade et de détente, elle maintient ou améliore l'unité générale de l'E.V.P., la qualité en valeur de ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

2.10. Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

3.1. Accès

Toute construction ou toute installation doit avoir un accès carrossable, soit en façade, soit par une voie d'accès à une voie publique ou privée.

Le nombre d'accès sur les voies publiques doit être réduit au minimum. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire les règles minimales de desserte, notamment pour les services de la sécurité civile.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier situés sur l'emprise de la voie.

3.2. Voirie

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance et à la destination de la construction projetée.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc.

Les voies en impasse, publiques ou privées, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

ARTICLE NL.4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction visée à l'article N 2 doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau collectif public de distribution de capacité suffisante ou en cas d'impossibilité, par une ressource privée (captage, forage, puits), sous réserve de la conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur.

4-2 Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

1) **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, et desservie par le réseau public d'assainissement, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux usées doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur, et notamment celles du règlement d'assainissement communal.
Si nécessaire, les eaux résiduaires seront rendues compatibles par prétraitement avec les caractéristiques du réseau.

Toutes les constructions ou installation nouvelles ou existantes **qui ne peuvent pas se raccorder au réseau public** de collecte, soit en raison de l'absence de ce réseau, soit en raison de difficultés techniques justifiées, doivent être équipées d'ouvrages d'assainissement autonome conformes aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.
En cas d'impossibilité technique de traitement sur la parcelle, l'évacuation des eaux usées dans les fossés est interdite. Elle pourra être autorisée vers le milieu hydraulique superficiel après traitement par un dispositif ayant préalablement reçu l'approbation de l'autorité sanitaire et permettant de respecter les normes de rejet en vigueur

2) **Eaux pluviales**

La règle générale est l'absence de rejet des eaux pluviales dans les réseaux collecteurs et sur la voie publique.

Les techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse …).

Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet, adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux sur les milieux (dessablage, déshuilage…), conformément au règlement de service.

4-3 Électricité et télécommunication

1) Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.
2) Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.
3) Les coffrets EDF-GDF ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade

4-4 Énergies renouvelables

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, à condition que les édicules techniques nécessaires (panneaux solaires photovoltaïques, chauffes eau solaires, éléments techniques liés à la géothermie et à l'aérothermie…) s'intègrent à la toiture et à l'architecture générale du bâtiment. Seules les éoliennes à axe vertical intégrées au bâtiment sont autorisées.

ARTICLE NL.5 – Superficie minimale des terrains pour être constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NL.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

6.1. .Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise publique. Exception faite le long des voies suivantes : RN 67, et D619, D65, D674 : le recul minimum y est porté à 35 mètres pour les constructions à destination d'habitation et à 25 mètres pour les autres constructions.

6.2. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul moindre que celui prévu aux paragraphes 6.1, ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants.

6.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés soit à l'alignement soit en recul avec un minimum de 1 mètre.

ARTICLE NL.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions doivent être implantées hors des limites séparatives, en respectant un retrait minimum, qui doit être au moins équivalent à la hauteur totale de la construction, sans pouvoir être inférieur à 6 m.

7.2. Dispositions applicables aux constructions existantes

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration d'une construction existante implantée avec un retrait moindre que celui prévu ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante.

ARTICLE NL.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NL.9 – Emprise au sol des constructions

9.1. Hors des secteurs NLa : il n'est pas fixé de règle.

9.2. En secteur NLa : l'emprise au sol maximale est fixée à 15%, portée à 25% en cas de constructions faisant l'objet de performances énergétiques relevant a minima des critères de « bâtiment à basse consommation » (BBC) et bénéficiant d'une intégration environnementale et paysagère soignée.

9.3. En secteur NLi, l'emprise au sol est fixée à 40 m² maximum.

ARTICLE NL.10 – Hauteur maximale des constructions

10.1. La hauteur des constructions (cheminées et ouvrages techniques exclus), en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol naturel ou de la cote moyenne du terrain au droit du polygone d'implantation, ne pourra excéder 5 mètres.

10.2. Les constructions faisant l'objet de performances énergétiques relevant a minima des critères de « bâtiment à basse consommation » (BBC) et bénéficiant d'une intégration environnementale et paysagère soignée peuvent atteindre une hauteur maximale de 9 mètres.

10.3. Dans le secteur NLi, les constructions doivent surélever le niveau du rez-de-chaussée de façon à ce que les planchers soient situés au-dessus de la cote connue des plus hautes eaux.

ARTICLE NL.11 - Aspect extérieur des constructions, aménagements de leurs abords et prescriptions de nature à assurer une protection

RAPPEL :
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 ***(Art. R 111.27 du Code de l'Urbanisme).***

11.1. Volumétrie, façades et matériaux

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction, la tenue générale de l'harmonie du paysage.

Toutes les façades doivent être conçues avec le même soin, dans le souci de leur insertion harmonieuse dans leur environnement.

Les toitures doivent être en matériaux de ton mat. Les bardages doivent être recouverts de ventelles de bois. Les matériaux à forte performance énergétiques seront privilégiées.

L'implantation de matériels de ventilation et de climatisation en façade est interdite.

11.2. Toitures

La toiture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées. Les matériels de ventilation et de climatisation ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Les édicules techniques nécessaires pour l'approvisionnement en énergie renouvelable (panneaux solaires photovoltaïques, chauffes eau solaires, …) doivent s'intégrer à la toiture et à l'architecture générale de la construction.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les toitures terrasses doivent être végétalisées.

11.3. Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gaines, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, …), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,…), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 3 mètres minimum des façades.

11.4. Bâtiments annexes et équipements techniques

Les bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

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

Les dépôts nécessaires au fonctionnement des installations devront être aménagés discrètement en jouant sur l'agencement du ou des bâtiments construits sur la parcelle et en créant des écrans végétaux.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage et les éléments techniques qui leur sont liés doivent être accompagnés d'un traitement végétal.

ARTICLE NL.12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

12.1. Normes de stationnement et modalités de réalisation

1. Pour les constructions à destination d'habitat

Il doit être prévu 2 places de stationnement par logement.

2. Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

Il doit être prévu 1 place de stationnement par chambre.

3. Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation.

12.2. Normes de stationnement pour les deux roues

Pour les constructions nouvelles, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage*:* le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

ARTICLE NL.13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation en application des articles L.130-1 et R.130-1 à R.130-24 du code de l'urbanisme.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

Les espaces minéraux doivent être sablés, dallés ou enrobés selon les règles de l'art. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces bitumés ou enrobés sont interdits sauf à aménager un dispositif d'infiltration des eaux pluviales~~)~~.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NL.14 – Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règle.

Annexe 1 : Glossaire

- A -

1.Accès

L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou la voie d'accès (servitude de passage, bande de terrain) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.

L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.

2.Alignement

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.

Un plan d'alignement, auquel est joint un plan parcellaire, détermine après enquête publique la limite entre voie publique et propriétés riveraines

L'alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. En l'absence d'un tel plan, il constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine.

- B -

3.Baies

L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies destinées à l'éclairement.

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie ;
- une ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue directe ;
- une porte non vitrée ;
- les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent.

L'implantation des constructions est mesurée au droit des baies et sur une largeur égale à 60 cm, prise de part et d'autre des pieds droits des baies

4.Bâtiment annexe

Il constitue un accessoire et non une extension de la construction principale. C'est un complément fonctionnel, détaché de la construction principale et affecté à une destination complémentaire à celle-ci : abris de jardin, garage, local de stockage des ordures ménagères, local à vélos…

L'annexe est une construction d'une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres et d'une emprise au sol de 20 m² maximum.

- C -

5.Coefficient d'occupation du sol

Rapport entre la somme de la surface hors œuvre nette de la totalité des constructions existantes à conserver et projetées sur l'unité foncière et la superficie de cette dernière.

- D -

6. Distance entre deux constructions

La distance entre deux constructions est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, au nu des façades.

- E -

7. Emprise au sol

Surface couverte par la projection verticale de l'ensemble de la construction sur le sol, exception faite des parties de constructions en sous-sol, des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des oriels et des balcons.

8. Espaces verts

Les espaces verts correspondent à la superficie du terrain, non bâtie et non recouverte, dont le traitement est végétal, c'est-à-dire composé de surfaces engazonnées, de plantations, d'arbres ou de bosquets…

- F -

9. Façade

Un décrochement d'au moins 80 cm par rapport au plan de façade détermine une nouvelle façade. La hauteur d'une façade est mesurée en tout point à partir du sol naturel situé à l'aplomb.

- H -

10. Hauteurs

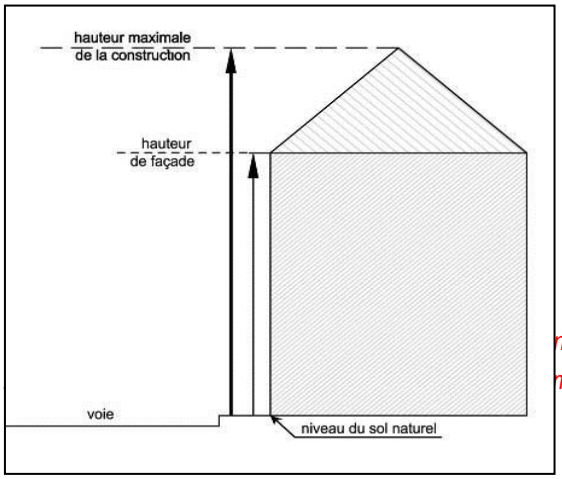
1 - Hauteur de façade

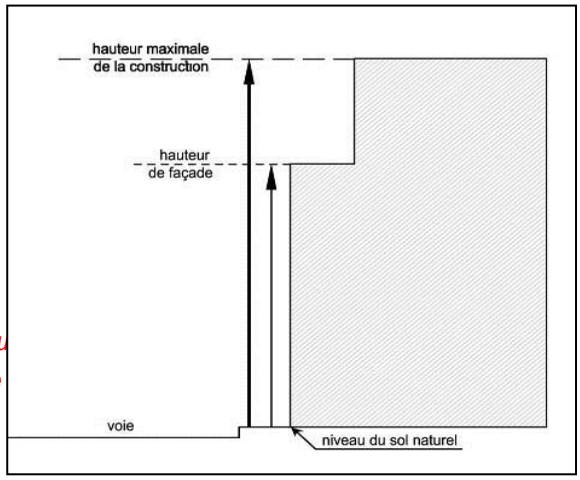
La hauteur de façade est la différence d'altitude entre le niveau du sol naturel au droit de la construction, mesurée en tout point de la construction et le point d'intersection du plan vertical de la façade avec le plan incliné de la toiture ou le sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Elle n'inclut pas les murs pignons, les attiques, les cheminées, les saillies de cages d'escaliers ni d'ascenseurs, ni les saillies traditionnelles.

2 - Hauteur totale

La hauteur totale des constructions est mesurée en tout point à compter du sol naturel jusqu'au sommet de la construction, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps…





- L -

11. Limites séparatives

1 - Limites séparatives latérales

Il s'agit des limites du terrain qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite, soit selon une ligne légèrement brisée.

2 - Limites de fond de terrain

Il s'agit des limites du terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ouverte à la circulation générale ou une emprise publique et qui sont situées à l'opposé de celles-ci.

- P -

12. Pièce principale

Pièces destinées au séjour ou au sommeil (art. R.111-1 du code de la construction et de l'habitation).

13. Pleine terre

Un espace de pleine terre permet d'éviter une trop forte imperméabilisation du sol, donc de limiter les ruissellements des eaux de pluie et de reconstituer les nappes phréatiques.

Ainsi, à titre d'exemple, un parking réalisé en sous-sol et dépassant l'emprise de la construction, fait perdre la qualité de pleine terre au sol resté libre en surface.

Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent supporter des constructions en sous-sol.

Les éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'équilibre pédologique du sol.

14. Polygone constructible

Aire constructible délimitée par l'application de l'unité foncière des règles de recul dictées par le règlement du PLU.

15. Polygone d'implantation

Périmètre correspondant au pourtour de la surface bâtie de chaque construction.

- R -

16. Recul ou marge de recul

Le recul correspond à la distance qui sépare l'alignement de la construction existante ou projetée. La distance horizontale du recul est mesurée perpendiculairement entre tout point de la construction projetée et le point de l'alignement opposé.

La marge de recul est calculée à partir de l'alignement jusqu'en tout point de la construction, y compris saillies, balcons, corniches, auvents, marquises, éléments de modénatures, escaliers d'accès…

17. Retrait et mode de calcul

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de la construction jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètres et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètres au-dessus du niveau du sol.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

- S -

18. SURFACE DE PLANCHER

Cf article R.112-2 du code de l'urbanisme

- T -

19. Terrain naturel

État du sol avant tous travaux d'aménagement.

- U -

20. Unité Foncière

Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou une même indivision et formant une unité foncière indépendante (voir schéma).

Annexe 2 : complément règlementaire à l'article UA.2 (commerces)

Liste des code APE pour les commerces situés le long des linéaires commerçants de la zone UA

catégorie	code APE	Libellé APE	contenu de la catégorie
Alimentation	47.11	Commerce de détail en magasin non spécialisé à prédominance alimentaire	produits surgelés
			supérette/supermarché/hypermarché
	47.21 à 47.25 47.29	Commerce de détail alimentaire en magasin spécialisé	primeur
			boucherie/charcuterie/vollailler/ rotisseur
			poissonnerie
			boulangerie/patisserie
			boissons
			autres commerces de détail alimentaires
	10.1	Transformation et conservation de la viande et préparation de produits à base de viande	boucherie/charcuterie/vollailler/ rotisseur
	10.2	Transformation et conservation de poisson, de crustacés et de mollusques	poissonnerie
	10.71	Fabrication de pain et de patisserie fraîche	boulangerie
			patisserie
			terminal de cuisson de produits boulangers
	10.82	Fabrixation de cacao, chcolat, et de produits de confiserie	chocolaterie
Bijoux - Cadeaux	47.77	Commerce de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé	bijouterie/horlogerie
			bijouterie fantaisie
	divers		articles cadeaux/gadgets/carterie
Equipement de la personne	47.71	Commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé	PAP homme/femme/enfant
	47.72	Commerce de détail de chaussures et d'articles en cuir en magasin spécialisé	chaussures homme/femme/enfant
			maroquinerie/ articles de voyage/accessoires
Divertissements - Loisirs	47.6	Commerce de détail de biens culturels et de loisirs en magasin spécialisé	librairie/ papeterie
			presse/journaux
			CD/DVD/K7 (vente)
			article de sports
			jeux, jouets
	47.76	Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux	jardinerie
			fleuriste
			magasin pour animaux
	74.2	Activités photographiques	photographe
	93.2	Activités récréatives et de loisirs	parc d'attractions
			salle de jeux
	79	Activités des agences de voyages, voyagistes, services de réservation et activités connexes	agence de voyage
	divers		collections timbre/articles de fête/modélisme
Equipement de la maison - Bricolage	47.4	Commerce de détail d'équipements de l'information et de la communication en magasin spécialisé	ordinateur
			téléphonie
			hifi/vidéo
	47.5	Commerce de détail d'autres équipements du foyer en magasin spécialisé	textiles ameublement
			bricolage/droguerie
			revêtements de sols et murs
			électroménager/luminaires
			articles de décorations/art de la table
			meubles
	divers		bazar/solderie/dépôt-vente/antiquités
Parfumerie - Beauté - Soin - Santé	47.73	Commerce de détail de produits pharmaceutiques en magasin spécialisé	pharmacie/parapharmacie
	47.74	Commerce de détail d'articles médicaux et orthopédiques en magasin spécialisé	appareillage
	47.75	Commerce de détail de parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé	parfumerie
	47.78A	Commerce de détail d'optique	opticien
	93.12	Activités de club de sport	salle de sport/salle de gym
	93.13	Activités des centres de culture physique	salle de sport/salle de gym
	96.02	Coiffure et soins de beauté	salon de coiffure
	96.04		institut de beauté/spa/massage
CHR	55	Hébergement	hôtellerie/camping
	56	Restauration	restaurant/restauration rapide/bar/café
Automobiles et cycles	85.53Z	Enseignement de la conduite	auto école
Services aux particuliers à caractère commercial	77.2	Location et location-bail de biens personnels et domestiques	location articles de sports
			location K7/DVD
			location autres biens personnels
	95	Réparation d'ordinateurs et de biens personnels	réparation/maintenance de matériel informatique
			réparation/maintenance d'appareil domestique
			coordonnerie
			réparation meubles
			réparation horlogerie
			retouches de vêtements
	96.01	Blanchisserie-teinturerie	pressing
	divers		toilettage canin
Tabac	47.26	Commerce de détail de produits à base de tabac en magasin spécialisé	bureau de tabac
Autres services	68	Activités immobilières	agence immobilière

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 19 décembre 2017 approuvant la modification simplifiée numéro 2 du Plan Local d'Urbanisme de Chaumont

Annexe 3 : Rappels réglementaires et de procédures sur le patrimoine archéologique

La Direction Régionale des Affaires Culturelles de la région Alsace, Lorraine, Champagne-Ardenne – Pôle Patrimoine – service régional de l'archéologie - sise 3, Faubourg Saint-Antoine 51037 CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE CEDEX devra être consultée à l'occasion des études de marchés de travaux publics et tenue au courant par les administrations et les entreprises concernées de la mise en route et de l'évolution des travaux de terrassement de tout ordre effectués sur le territoire de la commune de CHAUMONT, entre autres en ce qui concerne les constructions effectuées à l'occasion de l'extension de la partie urbanisée de la commune.

Dans les secteurs archéologiquement sensibles signalés sur le plan joint au document « ANNEXES », tous les travaux affectant – même ponctuellement – le sous-sol ne pourront être réalisés qu'après la levée de l'hypothèque archéologique.

Il est rappelé que l'article L531-14 du code du patrimoine fait obligation de signaler toute découverte fortuite au maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au préfet qui avise l'autorité compétente en l'occurrence, le service régional de l'archéologie la DRAC.

A l'heure actuelle, quatre types de zone affectée d'un seuil de surface permettent de hiérarchiser le potentiel archéologique sur le territoire de cette commune. Ces zones géographiques sont définies sur la carte jointe. Ceci ne représente que l'état actuel de nos connaissances et ne saurait en rien préjuger de découvertes futures sur ce territoire.

En conséquence, conformément à l'article L522-5 du code du patrimoine, je demande que me soient communiqués, pour instruction par le service régional de l'archéologie, les dossiers suivants :

1. Pour les terrains situés à l'intérieur de la zone 0 délimitée sur la carte jointe : tous les dossiers de demande d'autorisation de permis de construire, de permis de démolir et concernant des installations et travaux divers.
2. Pour les terrains situés à l'intérieur des zones 500 délimitées sur la carte jointe : tous les dossiers de demande d'autorisation de permis de construire, de permis de démolir et concernant des installations et travaux divers affectant le sous-sol à partir de 500 m².
3. Pour les terrains situés à l'intérieur des zones 2000 délimitées sur la carte jointe : tous les dossiers de demande d'autorisation de permis de construire, de permis de démolir et concernant des installations et travaux divers affectant le sous-sol à partir de 2 000m².
4. Pour les terrains situés sur !e reste du territoire de la commune (zones 10 000) : tous les dossiers de demande d'autorisation de permis de construire, de démolir et concernant des installations et travaux divers affectant le sous-sol à partir de 10 000 m².

Annexe 4: Liste des éléments de patrimoines repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Adresse	Section	Parcelle
1 Avenue des Etats Unis	AH	269
24 Boulevard Gambetta	AD	190
21 Boulevard Gambetta	AM	573
18 Boulevard Gambetta	AM	245
10 Boulevard Gambetta	AM	292
9 Boulevard Gambetta	AM	293
8 Boulevard Gambetta	AM	294
7 Boulevard Gambetta	AM	730
5 Boulevard Gambetta	AM	297
4 Boulevard Gambetta	AM	298
3 Boulevard Gambetta	AM	299
2 Boulevard Gambetta	AM	424
1bis Boulevard Gambetta	AM	752
10 Rue Jean Mermoz	AM	62
12 Rue René Simon	AM	652
20 Rue des Ténnis	AM	772
11 Rue de la Corniche	AM	121
4 Rue du Bois Rollin	AM	182
35 Rue Emile Jolibois	AM	279
Rue Emile Jolibois sans n°	AM	640 à 646
13 Rue du Château Paillot	AM	221
15 Rue du Château Paillot	AM	467
1 Place Emile Gauguenheim	AZ	12
2 Avenue du Maréchal Foch	AB	115
Parc Beau Site sans n°	AB	112
2 rue Emile Simon	AB	222
4 Avenue Emile Cassez	AB	548
Boulevard Thiers sans n°	AO	291
2 Rue Drappier Tortez	AN	600
4 Rue Drappier Tortez	AN	391
38 Rue Jean Jaurès	AN	316
40 Rue Jean Jaurès	AN	319
27 Boulevard Thiers	AO	284
6 Rue des Abbés Durand	AY	155
1 Rue du Val Barizien	AY	136
9 bis Rue du Val Barizien	AY	545
14 Rue du Val Barizien	AZ	29
3 Rue Néhémie Guyot	AZ	81
5 Rue Néhémie Guyot	AZ	82
7 Rue Néhémie Guyot	AZ	83
9 Rue Néhémie Guyot	AZ	84
11 Rue Néhémie Guyot	AZ	85
77 Rue Decomble	AZ	189

5 Rue du Clos Adonis	AX	620
2 Rue Paul Painlevé	AY	464

Adresse	Section	Parcelle
1 Rue André Theuriet	AY	595
2 Rue Jean Jaurès	AO	468
18 bis Avenue du Général Leclerc	AO	251
20 Avenue du Général Leclerc	AO	250
26 Avenue du Général Leclerc	AO	246
17 Avenue du Général Leclerc	AO	28
28 Avenue du Général Leclerc	AO	208
19 Avenue du Général Leclerc	AO	59
21 Avenue du Général Leclerc	AO	373
Avenue du Général Leclerc sans n°	AO	364
36 Avenue du Général Leclerc	AO	202
25 bis Avenue du Général Leclerc	AO	65
42 Avenue du Général Leclerc	AO	391
29 Avenue de la République	BH	226
2; 4; 6; 8 Rue du Général Giraud	AP	229
3; 5; 7 Rue du Général Giraud	AP	175
34 Avenue de la République	AP	250
46 Avenue de la République	AP	406
Rue Raymond Savignac sans n°	AS	332
2 Allée Cassandre	AS	332
2 Avenue des Fleurs	BL	152
4 Avenue des Fleurs	BL	153
6 Avenue des Fleurs	BL	154
8 Avenue des Fleurs	BL	170
10 Avenue des Fleurs	BL	171
12 Avenue des Fleurs	BL	172
1 Avenue des Fleurs	BL	151
3 Avenue des Fleurs	BL	149
5 Avenue des Fleurs	BL	148
7 Avenue des Fleurs	BL	402
9 Avenue des Fleurs	BL	291
11 Avenue des Fleurs	BL	145
Ferme du Corgebin	078 C	882

Annexe 5: Liste des emplacements réservés

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface m²
1	Captage de Breuil	Commune	401
2	Captage de Breuil	Commune	398
3	Assainissement collectif	Commune	3326
4	Création d'un bassin d'orage	Commune	276
5	Création d'un bassin d'orage	Commune	223
6	Mise en valeur du Viaduc	Commune	57931
7	Liaison RD10 - RD143	Commune	43413
8	Elargissement de voirie	Commune	587
9	Extension du cimetière	Commune	1003
10	Extension du parking	Commune	1632