

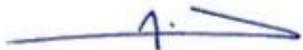
Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'ÉPAGNY METZ-TESSY (secteur ÉPAGNY)

4 - Règlement écrit

Février 2020

Certifié conforme par le Président et vu pour être annexé
à la présente délibération du Grand Anncy en date
du 20/02/2020 approuvant la révision du PLU d'Epagny,
commune d'Epagny Metz-Tessy.

Le Président,



Jean-Luc RIGAUT.



SOMMAIRE :

Préalable :

- *Les motifs de délimitation des zones sont décrits dans la partie III.2. du rapport de présentation (pièce n°2 du PLU).*
- *Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, demeurent applicables concomitamment aux dispositions du PLU durant une période de 10 ans, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Après ce délai, les règles du PLU s'appliquent (article L442-9 du Code de l'urbanisme).*

Zones urbaines

Zone Ua : zone de bâti traditionnel et d'habitat dense du centre-bourg, du quartier de Gillon et de Saint Paul	4
Secteur Uaz correspondant au périmètre de la ZAC du centre,	4
Secteur Ua1 correspond au secteur de projet en cœur de village.	4
Secteur Uai correspondant au secteur avec assainissement individuel.....	4
Zone Ub : zone de confortement du centre, du quartier de Gillon et de Saint Paul	20
Zone Uc : zone périphérique à vocation principale d'habitat de moyenne densité	34
Zone Ud : zone périphérique des coteaux à vocation principale d'habitat de faible densité.....	48
Secteur Udi, correspondant aux secteurs avec assainissement individuel.	48
Zone Ue : zone d'équipements publics et d'intérêt collectif	63
Zone Ux : zone d'accueil des activités économiques	71
Secteur Ux1 sur le secteur de Gillon, pour lequel des prescriptions architecturales particulières sont définies.	71
Secteur Ux2 sur le secteur de Possession, pour lequel des prescriptions particulières sont définies en cohérence avec le projet urbain.	71
Secteur Ux3 sur le centre d'activités commerciales du Grand Epagny, pour lequel des prescriptions particulières.....	71
Secteur Ux3a sur le site de l'hypermarché du Grand Épagny.	71
Secteur Ux4 sur le secteur des Esserts Sud, lié aux activités de recyclage.	71
Secteur Ux5 sur le secteur de Gillon, voué à accueillir des activités artisanales et de bureaux.	71
Zone Uz : zone d'infrastructures de transports	83

Zones à urbaniser

Zone 1AU (indicée) : zone à urbaniser à court et moyen terme avec des orientations d'aménagement et de programmation.....	85
Zone 2AU : zone non équipée à urbaniser à moyen et long terme.....	91

Zone agricole

Zone A : zone agricole	94
Secteur Agv, secteur correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage.....	94

Zone naturelle

Zone N : zone naturelle	104
Secteur Ne, secteur à vocation unique à accueillir des ouvrages et infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	104
Secteur N1, secteur naturel de Gillon, pour lequel des prescriptions particulières sont définies.	104
Secteur Np, secteur de parc correspondant à l'accueil des activités de loisirs et de détente en milieu urbain.....	104
Secteur Ns, secteur de protection des espaces naturels sensibles identifiés.	104
Secteur Na, secteur à usage agricole périurbain.....	104
Secteur Ntc, secteur lié au futur Bus à Haut Niveau de Service (BHNS).	104
Secteur Ns1, secteur naturel sensible des Maraichères, pour lequel des prescriptions particulières sont définies.....	104

Lexique.....	112
Reculs par rapport aux ruisseaux.....	115
Lucarnes - Jacobines	116

Nota : les schémas illustratifs des règles sont indiqués à titre indicatif (non opposables).

ZONE Ua : Zone de bâti traditionnel et d'habitat dense du centre-bourg, du quartier de Gillon et de Saint-Paul

secteur Uaz : ZAC du centre

secteur Uai : secteur avec assainissement individuel

secteur Ua1 : secteur de projet en coeur de village

ZONE UA : ZONE DE BÂTI TRADITIONNEL ET D'HABITAT DENSE DU CENTRE-BOURG, DU QUARTIER DE GILLON ET DE SAINT PAUL

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone identifie les secteurs d'habitat dense d'EPAGNY (Chef-lieu, village de Gillon et hameau de Saint-Paul), reconnus comme ensembles bâtis à forte valeur identitaire et patrimoniale. Les règles définies dans cette zone ont également pour objectif d'en préserver et d'en valoriser le caractère traditionnel.

Il s'agit également de favoriser au sein de ces secteurs la mixité urbaine (commerces, services de proximité) et de renforcer l'animation par le développement de l'habitat collectif, des équipements publics et d'intérêt collectif.

Cette zone comprend aussi :

Secteur Uaz correspondant au périmètre de la ZAC du centre,

En greffe du centre historique d'Epagny, ce secteur est à vocation dominante de logements, services, commerces et équipements publics. Celui-ci comporte cinq secteurs repérés au document graphique annexé au plan de zonage.

Secteur S0 : secteur à vocation d'équipements publics et d'espaces publics aménagés.

Secteur S1 : secteur à vocation de services, de commerces et de logements de fonction rattachés aux activités implantées dans la construction.

Secteur S2 : secteur à vocation de logements collectifs et de services.

Secteur S3 : secteur à vocation de services, de commerces et de logements de fonction rattachés aux activités implantées dans la construction.

Secteur à vocation de logements collectifs et de services.

Secteur S4 : secteur à vocation de logements individuels, individuels groupés et de collectifs.

Secteur Ua1 correspond au secteur de projet en coeur de village.

Ce périmètre vise à accueillir de(s) future(s) opération(s) de renforcement de la centralité du coeur de village : (activités, services à la population, connexions avec la zone d'équipements publics, logements).

Secteur Uai correspondant au secteur avec assainissement individuel.

DISPOSITION GENERALE :

Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne

peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE Ua 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les industries,
- Les exploitations agricoles ou forestières (à l'exception des constructions autorisées sous conditions à l'article 2).
- Les entrepôts.

Sont également interdits :

- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les constructions abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à enregistrement.
- La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping
- L'installation pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane ou d'une résidence mobile (qu'elle ait conservé sa mobilité ou non)
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme.
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes (qu'elles aient conservé leur mobilité ou non)
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs (qu'elles aient conservé leur mobilité ou non)
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m².
- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 du Code de l'urbanisme.

ZONE Ua : Zone de bâti traditionnel et d'habitat dense du centre-bourg, du quartier de Gillon et de Saint-Paul

secteur Uaz : ZAC du centre

secteur Uai : secteur avec assainissement individuel

secteur Ua1 : secteur de projet en coeur de village

- L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au tiret ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non
- L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Toutes nouvelles occupations et utilisations du sol sont interdites dans les secteurs soumis à risques naturels forts, identifiés au Plan de Prévention des Risques (zones rouges) et repérés au titre de l'article R.123.11b du Code de l'Urbanisme (sauf exceptions décrites à l'article 2).

ARTICLE Ua 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1- RAPPEL

Adaptations mineures :

- Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre :

- Au titre de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, elle est autorisée dans les 10 ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

Les démolitions sont soumises à permis :

- Pour les constructions repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

2- PARMI LES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES NECESSITANT UNE AUTORISATION D'URBANISME, SEULES CELLES QUI SUIVENT SONT ADMISES SOUS CONDITIONS :

• L'habitat :

- Au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, toute opération créant plus de 500 m² de surface de plancher d'habitat comprendra un minimum de 25% de logements locatifs aidés, sauf dans le cas d'une servitude déjà préexistante matérialisée au plan de zonage. Dans ce cas, le pourcentage de logements locatifs sociaux sera porté à 30%.

• L'artisanat, les commerces, les bureaux et services autorisés (à condition qu'il s'agisse d'une activité de proximité) :

- Dans la mesure où leur nature, leur fonctionnement ou leur fréquentation peut induire des nuisances pour le voisinage, ces activités devront prendre toutes mesures aux fins de garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique.
- Leur surface sera limitée à 450 m² maximum par unité d'activité.

• L'hébergement hôtelier :

- Dans la mesure où leur nature, leur fonctionnement ou leur fréquentation peut induire des nuisances pour le voisinage, ces activités devront prendre toutes mesures aux fins de garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique.

• Les constructions agricoles :

- Seules sont autorisées : les constructions, installations et dépendances techniques reconnues indispensable à l'activité agricole des sièges d'exploitation préexistants, et dans la mesure où elles ne génèrent pas de nuisance supplémentaire pour le voisinage.

• En secteur Uaz :

- L'habitat dans les secteurs S2, S3 et S4.
- Les logements de fonction rattachés aux activités implantées dans la construction dans les secteurs S1 et S3.
- Les parcs de stationnement dans tous les secteurs.
- Les hôtels, les restaurants dans les secteurs S1 et S3.
- Les commerces, les activités artisanales et services de proximité dans les secteurs S1 et S3.
- Les équipements publics dans tous les secteurs.

ZONE Ua : Zone de bâti traditionnel et d'habitat dense du centre-bourg, du quartier de Gillon et de Saint-Paul

secteur Uaz : ZAC du centre

secteur Uai : secteur avec assainissement individuel

secteur Ua1 : secteur de projet en coeur de village

- Les bureaux dans les secteurs S1, S2 et S3.
 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dans tous les secteurs.
 - Les annexes fonctionnelles des constructions énumérées ci-dessus dans tous les secteurs.
Dans tous les secteurs sont admis :
 - Les clôtures, obligatoirement accompagnées d'une haie vive extérieure.
 - Les installations et travaux divers suivants sont admis si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de trois mois (en deçà, aucune autorisation n'est nécessaire) :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public.
 - Les coupes et abattages d'arbres.
 - Les défrichements.
 - **Au titre de l'article L151-27 du Code de l'urbanisme, la surface de plancher maximum autorisée par secteur opérationnel localisé au document graphique annexé au plan de zonage, est la suivante :**
 - **Secteur S1** : 839 m2 de surface de plancher réalisée.
 - **Secteur S2** : 6820 m2 de surface de plancher réalisée.
 - **Secteur S3** : 5477 m2 de surface de plancher réalisée.
dont 400m2 de surface de plancher maximale autorisée pour la construction de services, de commerces, et de logements de fonction rattachés aux activités implantées dans la construction, étant précisé que la surface maximale autorisée pour un commerce doit être inférieure à 300 m2 afin de préserver la fonction de proximité de ces activités.
 - **Secteur S4** : 2298 m2 de surface de plancher réalisée. 865 m2 de surface de plancher peuvent encore être réalisés :
 - **596 m2 sur la parcelle privée AH20**
 - **269 m2 sur les parcelles communales AH286 et AH287**

Soit une surface de plancher totale autorisée pour l'ensemble de la ZAC de 16300 m2.

Dans le secteur S0, la surface de plancher n'est pas réglementée.

Pour le secteur S4, il devra être démontré que le tènement foncier, support de la demande d'autorisation d'urbanisme, correspond à une tranche fonctionnelle du secteur opérationnel concerné, du point de
- vue de la desserte par les réseaux ainsi que de la cohérence avec la forme urbaine globale recherchée.
- **En secteur Ua1 :**
 - Au titre de l'article L151-26 du Code de l'urbanisme, toute opération créant plus de 500 m2 de surface de plancher d'habitat comprendra une densité minimum de 60 logements/ha.
 - **En secteur Uai :**
 - En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de son extension, toute demande d'autorisation de construire devra se conformer aux recommandations techniques prescrites en application de l'étude d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et des annexes sanitaires.
 - Cette règle ne s'applique pas :
 - En cas d'extension mesurée du bâti existant
 - En cas d'édification d'annexes (accolées ou non) ou de piscines
 - En cas de réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
 - **Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, la diversité commerciale devra être préservée ou développée :**
 - Les rez-de-chaussée en interface de la voie publique devront être destinés à cet effet. Par ailleurs, le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux existants sera interdit.
 - **Pour les constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme est admise uniquement :**
 - La réhabilitation sans extension volumétrique à l'exception des légères adaptations autorisées à l'article 11, sans annexe accolée et sous réserve de garder le bâtiment principal et le caractère architectural du bâti.
 - **Dans les secteurs soumis à risques naturels forts (zones rouges du PPR) :**
 - il conviendra de se référer au règlement du PPR annexé au PLU pour connaître les occupations et utilisations du sol admises sous conditions, et sous réserve des dispositions prévues à l'article 1.

ZONE Ua : Zone de bâti traditionnel et d'habitat dense du centre-bourg, du quartier de Gillon et de Saint-Paul

secteur Uaz : ZAC du centre

secteur Uai : secteur avec assainissement individuel

secteur Ua1 : secteur de projet en coeur de village

- **Pour les Espaces Boisés Classés (EBC) définis au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme :**
 - Ils ne peuvent faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé.
- **Dans les secteurs soumis à risques naturels moyens et faibles (zones bleues du PPR) :**
 - il conviendra de se référer au règlement du PPR annexé au PLU pour connaître les occupations et utilisations du sol admises sous conditions.

ARTICLE Ua 3 : ACCES ET VOIRIE

DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE PUBLIQUE EN MATIERE D'ACCES ROUTIER

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un nouvel accès à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, l'accès peut être imposé sur une voie de moindre importance.

ACCES

- **Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.** Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur nombre, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le raccordement d'un accès privé à une voie ouverte à la circulation publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la chaussée de la voie publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.
- Sauf impossibilité technique ou disposition spécifique mentionnée dans les orientations d'aménagement et de programmation, tout accès à un terrain issu d'une division foncière sera obligatoirement prévu :
 - Soit depuis l'accès existant préalablement à ladite division.
 - Soit par un nouvel accès mutualisé à l'échelle du terrain avant division et en remplacement de l'accès préexistant.
- **Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation :** Se référer complémentaiement aux orientations d'aménagement

et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

VOIRIES

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles (publiques ou privées) ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une largeur de chaussée de 4m minimum. Des cheminements piétons ou des trottoirs seront imposés.
- Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie) de faire demi-tour.
- Des liaisons pour les piétons et les cycles peuvent être imposées pour connexion avec des itinéraires existants ou prévus.
- **En secteur Uaz :**
 - La plate-forme des voies nouvelles ne sera pas inférieure à 5m de large. Toute opération doit organiser sa desserte et son raccordement à la voirie publique, en fonction de la localisation des accès définis au document graphique annexé au plan de zonage.
 - Les accès sur le domaine public doivent être réalisés à partir d'une plate-forme d'une pente inférieure ou égale à 5% et d'une longueur de 5m minimum.

ARTICLE Ua 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, à l'exception des annexes, doit être raccordé au réseau public d'eau potable et respecter la réglementation relative à la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions des services compétents.

EAUX USEES

ZONE Ua : Zone de bâti traditionnel et d'habitat dense du centre-bourg, du quartier de Gillon et de Saint-Paul

secteur Uaz : ZAC du centre

secteur Uai : secteur avec assainissement individuel

secteur Ua1 : secteur de projet en coeur de village

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, à l'exception des annexes, doit être raccordé au réseau public d'assainissement conformément aux prescriptions des services compétents.
- Le raccordement s'effectuera par un dispositif d'évacuation de type séparatif conforme à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux d'origine artisanales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur

• **Pour les piscines :**

Quel que soit le mode d'évacuation retenu, tout produit additif sera neutralisé avant rejet en se conformant à la fiche technique du produit.

- En présence du réseau d'eaux usées collectif :

Les évacuations des eaux de lavage des filtres devront être évacuées au réseau.

En absence de réseau d'eaux pluviales ou impossibilité technique de raccordement, l'évacuation des eaux de vidange sera réalisée par dérogation au réseau d'eaux usées, après autorisation préalable du service gestionnaire et selon ses directives.

- En l'absence du réseau d'eaux usées collectif :

Les évacuations des eaux de lavage des filtres devront être évacuées au dispositif d'assainissement autonome sous réserve que celui-ci soit conçu en conséquence.

En absence de réseau d'eaux pluviales ou impossibilité technique de raccordement, l'évacuation des eaux de vidange sera réalisée par infiltration sous réserve que le rapport géologique confirme l'absence de risque de résurgence et d'étaler la vidange.

- **En secteur Uai** : en raison de l'absence de réseau collectif d'assainissement, il pourra être admis un dispositif d'assainissement individuel conformément aux dispositions de la carte d'aptitude des sols et du milieu (voir annexes sanitaires). **Ce dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre de raccorder la construction directement au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé le cas échéant.**

EAUX PLUVIALES

- La gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales doit respecter les prescriptions des annexes sanitaires et du zonage de l'assainissement – volet eaux pluviales.
- La mise en place de dispositifs de collecte des eaux de ruissellement en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés.
- Les eaux de pluie en provenance des toitures, loggias, balcons et toutes saillies ne doivent pas se déverser librement sur le Domaine Public mais être obligatoirement évacuées par des dispositifs de descente d'eaux pluviales raccordées au réseau.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

• **Pour les piscines :**

Quel que soit le mode d'évacuation retenu, tout produit additif sera neutralisé avant rejet en se conformant à la fiche technique du produit.

- En présence du réseau d'eaux pluviales collectif :

L'évacuation au réseau des eaux de lavage des filtres est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange sera réalisée au réseau après autorisation préalable du service gestionnaire et selon ses directives.

- En l'absence du réseau d'eaux pluviales collectif :

L'évacuation dans un cours d'eau des eaux de lavage des filtres est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange sera réalisée dans un cours d'eau après autorisation préalable du service en charge de la police des eaux et selon ses directives.

ENERGIES ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Un recul minimum de 20 m est imposé pour les postes transformateurs vis-à-vis des habitants. En cas d'impossibilité technique ou résultant de la configuration des lieux, ils devront être enterrés et le plus éloigné possible des logements.

ZONE Ua : Zone de bâti traditionnel et d'habitat dense du centre-bourg, du quartier de Gillon et de Saint-Paul

secteur Uaz : ZAC du centre

secteur Uai : secteur avec assainissement individuel

secteur Ua1 : secteur de projet en coeur de village

ORDURES MENAGERES

o **Collecte**

L'emplacement et les dimensions de l'aire de collecte des ordures ménagères doivent respecter les prescriptions des services compétents.

o **Stockage**

Les caractéristiques des locaux de stockage des ordures ménagères doivent respecter les prescriptions des services compétents. En tout état de cause, les conteneurs d'ordures ménagères doivent être remisés dans un local fermé. Une implantation en bordure du domaine public pourra être imposée.

TRI SELECTIF

En fonction de l'importance et de la situation de l'opération, une aire de tri sélectif enterrée peut être imposée. Son emplacement et ses caractéristiques doivent respecter les prescriptions des services compétents.

Pour le commerce, l'artisanat et les services, les emballages, palettes et déchets autres que les ordures ménagères doivent être stockés dans un local fermé avant évacuation. Tout stockage extérieur est interdit.

ARTICLE Ua 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Toutefois, dans les secteurs Uai et au regard des contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel : pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie suffisante pour pouvoir réaliser le système d'assainissement individuel, conforme aux normes et règlements en vigueur.

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

GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Les chemins d'exploitation et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de L'Urbanisme. Ce sont les

dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.

Les débordements de toitures et de balcons jusqu'à 1m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique).

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0,30 m, tout en respectant les limites de propriété et du Domaine Public.

IMPLANTATION

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite de l'emprise des voies publiques et des voies privées ouvertes au public.

Cas général (hors secteurs Uaz et Ua1) :

Les autres constructions pourront être implantées :

- o jusqu'en limite des emprises publiques et des voies dans les cas suivants s'il n'est pas porté atteinte à la sécurité de la circulation publique :
 - o en cas d'adossement à un mur mitoyen d'une construction existante à l'alignement,
 - o en cas de construction comprise entre deux parcelles bâties à l'alignement,
- o ou avec un recul minimum de 5 m par rapport aux emprises publiques et des voies

En secteur Ua1 :

Les constructions peuvent s'implanter jusqu'en limite des emprises publiques et des voies, **excepté si un recul minimum est imposé dans les documents graphiques.**

En secteur Uaz :

Les constructions doivent respecter les polygones d'emprise maximum, et respecter les dispositions particulières d'ordonnancement architectural suivant les indications portées au document graphique annexé au plan de zonage :

- o Dans le secteur S0, les constructions peuvent être implantées sans condition de recul.
- o Dans le secteur S4, les constructions doivent respecter un recul de 5 m minimum.

ZONE Ua : Zone de bâti traditionnel et d'habitat dense du centre-bourg, du quartier de Gillon et de Saint-Paul

secteur Uaz : ZAC du centre

secteur Uai : secteur avec assainissement individuel

secteur Ua1 : secteur de projet en coeur de village

CAS PARTICULIER (HORS CONSTRUCTIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF)

Pour les constructions neuves et leurs annexes, en bordure des routes départementales, les retraits sont les suivants :

- 8m minimum de l'emprise du domaine public en agglomération,
- 25m minimum de l'axe des routes classées en 1ère catégorie (RD157, RD1508, RD2508 et RD908b) hors agglomération.

ARTICLE Ua 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

GENERALITES

Les débordements de toitures jusqu'à 1m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique).

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0.30 m.

IMPLANTATION

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite des propriétés voisines.

Cas général (hors secteurs Uaz et Ua1) :

Les autres constructions doivent respecter :

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

- Cette disposition ne s'applique pas sur la limite commune entre deux constructions jumelées.

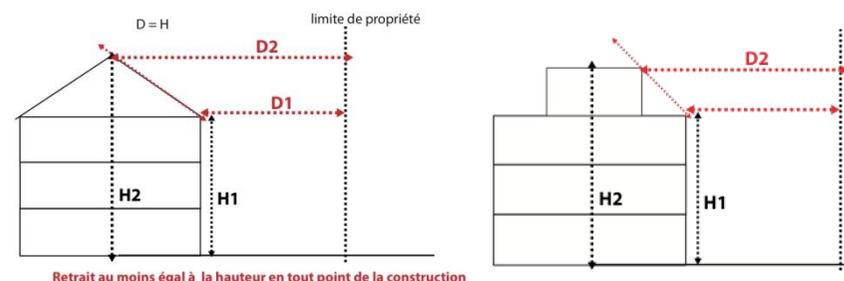


Schéma explicatif

En secteur Uaz :

Les autres constructions doivent respecter les polygones d'emprise maximum, et respecter les dispositions particulières d'ordonnancement architectural suivant les indications portées au document graphique annexé au plan de zonage :

- Dans les secteurs S0 et S4, les constructions doivent respecter un recul de 4m minimum.

En secteur Ua1 :

Aucun bâtiment principal ne pourra s'implanter à moins de 20m d'un autre bâtiment principal, situé sur une propriété voisine excepté si un recul inférieur est indiqué dans les documents graphiques.

Cas particulier des annexes (zone Ua tous secteurs confondus) :

Les annexes non accolées au bâtiment principal, peuvent être implantées jusqu'en limite des propriétés voisines à condition :

- Que leur surface de plancher ou emprise au sol (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme) ne dépasse pas 35 m².
- Que leur hauteur totale mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, n'excède pas 4,00 m.
- Que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 12 m et sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

Dans les autres cas, elles doivent respecter un recul de minimum 4 m par rapport aux limites séparatives.

ZONE Ua : Zone de bâti traditionnel et d'habitat dense du centre-bourg, du quartier de Gillon et de Saint-Paul

secteur Uaz : ZAC du centre

secteur Uai : secteur avec assainissement individuel

secteur Ua1 : secteur de projet en coeur de village

Les piscines :

Elles doivent respecter un recul minimum de 2m par rapport aux limites des propriétés voisines.

ARTICLE Ua 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Le présent article ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Toutefois, l'implantation des éventuels transformateurs électriques et antennes relais de téléphonie doit être la plus éloignée possible vis-à-vis des logements existants et futurs en fonction du projet.

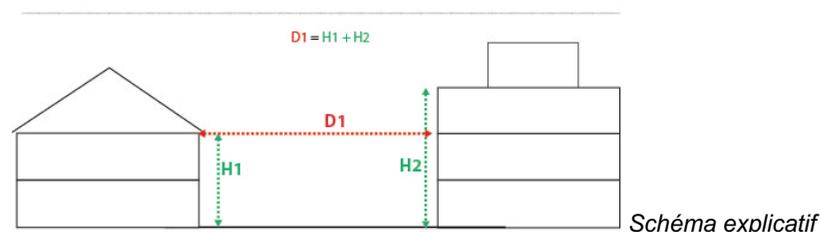
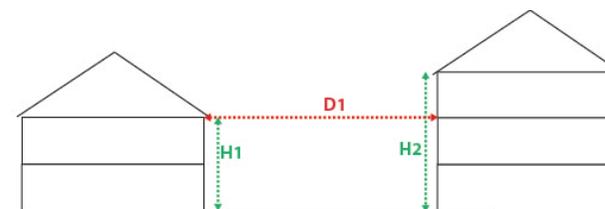
Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

Cas général (hors secteurs Uaz) :

La distance comptée horizontalement entre 2 constructions principales (hors annexes accolées, débords de toits non compris) doit être au moins égale à la somme des hauteurs des 2 constructions. La hauteur est calculée à la verticale en tout point de la façade du bâtiment par rapport au terrain naturel.

La distance comptée horizontalement entre 2 constructions principales (hors annexes accolées, débords de toits non compris) ne devra pas être inférieure à 20m.

Ces règles ne s'appliquent pas entre 2 constructions jumelées.



La distance entre les constructions et leurs annexes non accolées devra être au moins égale à 2m.

En secteur Uaz :

Les constructions peuvent s'implanter librement sur le terrain d'assiette de l'opération, tout en respectant les polygones d'emprise maximum et les dispositions particulières d'ordonnancement architectural suivant les indications portées au document graphique annexé au plan de zonage.

ARTICLE Ua 9 : EMPRISE AU SOL

GENERALITES

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport maximum autorisé entre l'emprise au sol des constructions et la superficie de l'assiette foncière du projet de construction.

L'emprise au sol des constructions correspond à la superficie comptée horizontalement de la projection à la verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs inclus) sur le terrain après travaux moins :

- Les ornements (modénatures, marquises)
- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements
- Les parties enterrées de la construction

ZONE Ua : Zone de bâti traditionnel et d'habitat dense du centre-bourg, du quartier de Gillon et de Saint-Paul

secteur Uaz : ZAC du centre

secteur Uai : secteur avec assainissement individuel

secteur Ua1 : secteur de projet en coeur de village

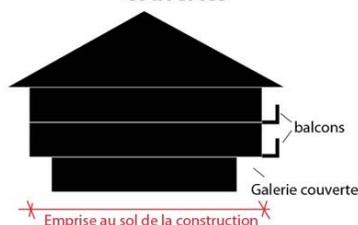
- Les éléments extérieurs de façade tels que les balcons s'ils ne prennent pas appui au sol
- les piscines
- les terrasses ou partie des constructions d'une hauteur inférieure à 0,50 m
- Les stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés, sous réserve que la partie non enterrée ne dépasse pas une hauteur de 0,50 m maximum.
- L'emprise des murs de soutènement, des murs de clôture et des murs de toutes natures qui ne sont pas partie intégrante d'un bâtiment
- Les constructions annexes (accolées, non accolées) non closes si la hauteur totale de la construction ne dépasse pas 4,00 m.
- Les locaux destinés aux deux-roues

Nota : on entend ici par non clos les constructions qui présentent au moins la moitié de ces façades totalement non closes (hors poteaux de soutènement).

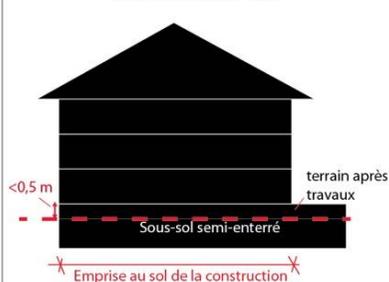
La hauteur des annexes est mesurée en tout point de la construction et à l'aplomb jusqu'au terrain naturel, avant travaux.

Lorsqu'un terrain est situé à cheval sur plusieurs zones du PLU, l'emprise au sol maximum autorisée est déterminée zone par zone pour chaque partie du terrain.

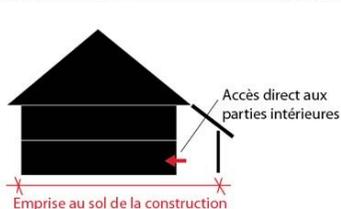
Cas des balcons et des galeries couvertes



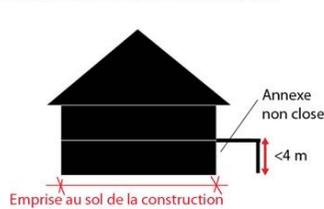
Cas des sous-sol



Cas d'un auvent ou terrasse couverte



Cas des annexes non closes



Cas d'un terrain en pente

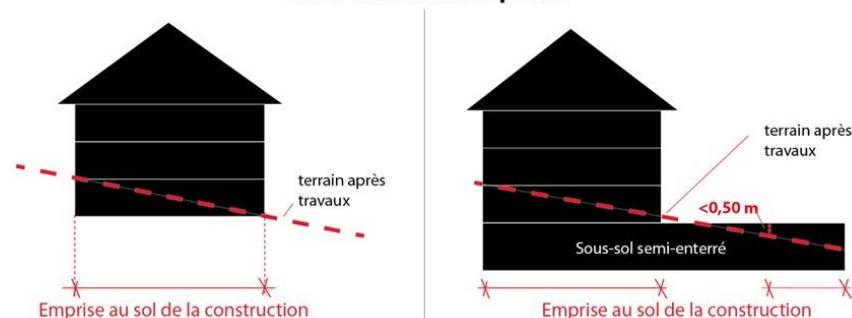


Schéma explicatif

EMPRISE AU SOL AUTORISEE

Cas général (hors secteur Uaz) :

Au regard des dispositions ci-dessus, le CES des constructions ne devra pas excéder 0,25.

Ses dispositions ne s'appliquent pas :

- Dans le cadre de l'aménagement, rénovation, réhabilitation, d'un bâtiment existant et répertorié comme patrimonial au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme. Toutefois, si de nouvelles constructions sont aussi prévues, les dispositions du CES s'appliquent en prenant en compte l'emprise au sol du bâtiment patrimonial.
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

En secteur Uaz :

Les constructions doivent respecter les polygones d'emprise maximum définis au document graphique annexé au plan de zonage.

Pour le secteur S4, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE Ua 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le présent article ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif.

ZONE Ua : Zone de bâti traditionnel et d'habitat dense du centre-bourg, du quartier de Gillon et de Saint-Paul

secteur Uaz : ZAC du centre

secteur Uai : secteur avec assainissement individuel

secteur Ua1 : secteur de projet en coeur de village

Dans le cas où le Plan de Prévention des Risques naturels impose une cote au-dessus du terrain naturel pour les pièces d'habitation ou les ouvertures, les hauteurs du présent article seront augmentées d'autant.

La hauteur se calcule à la verticale entre le terrain naturel avant travaux, et tout point du bâtiment.

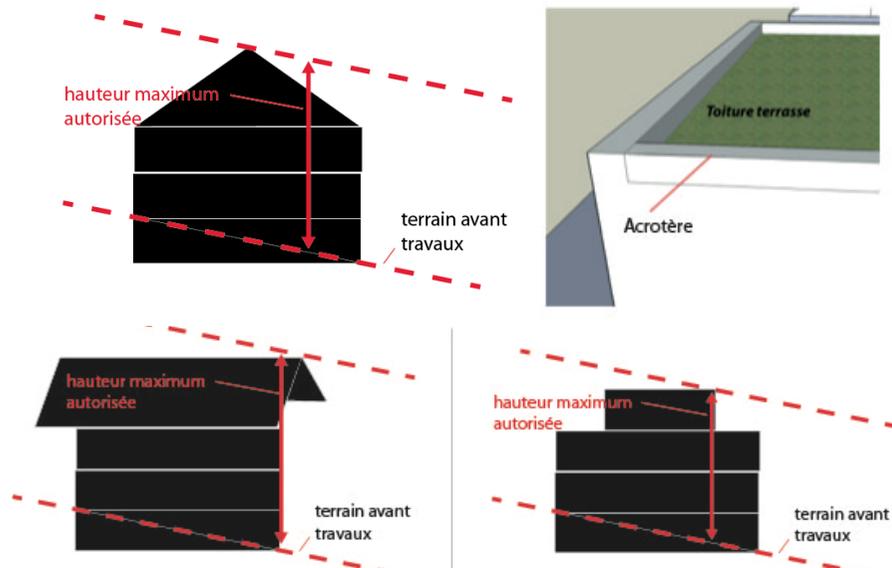


Schéma illustratif (à titre indicatif)

Il pourra être dérogé à ces règles dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique. Cette dérogation sera possible jusqu'à +0,40 m.

Seules les installations techniques telles que conduits de cheminées, ventilations, ascenseurs, peuvent dépasser ces cotes sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

Cas général (hors secteur Uaz) :

La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder :

- Dans le cas de toitures à pans : 13,50m au faitage et 9,30 m à l'intersection supérieure des plans de façade et de toiture (ou de l'attique).
- Dans le cas de toitures terrasses autorisées à l'article 11 : 10,20 m à l'acrotère et 12,40 m à l'acrotère de l'attique.
- Toutefois, ces hauteurs maximum pourront être majorées dans la limite de +0,50m dans le cas d'une construction présentant tout ou partie du rez-de-

chaussée à destination commerciale, ou d'équipement public ou d'intérêt collectif.

- Complémentaire en secteur Ua1 uniquement : la hauteur du niveau plancher R+1 sera de 3,30m minimum et les hauteurs des alinéas précédents augmentés de 0.40 m.

En l'absence de règle plus contraignante du PPR, l'autorité compétente pourra imposer un niveau de RDC surélevé par rapport au terrain naturel pour des raisons de sécurité dans la limite de + 0,30 m.

Le niveau en attique devra présenter ses façades avec un retrait minimum de 2,50 m par rapport au droit de la façade du niveau inférieur. Ce retrait est réduit à 1 m pour la façade la moins visible depuis l'espace public et sans conditions de recul sur une largeur max. de 4 m pour les équipements techniques sans positionnement alternatif et avec une intégration architecturale soignée.

Cas des toitures à pans

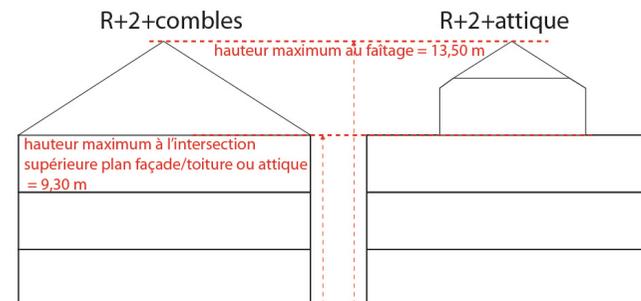


Schéma illustratif des hauteurs maximum autorisées dans le cas de toitures à pans (à titre indicatif)

Cas des toitures terrasses

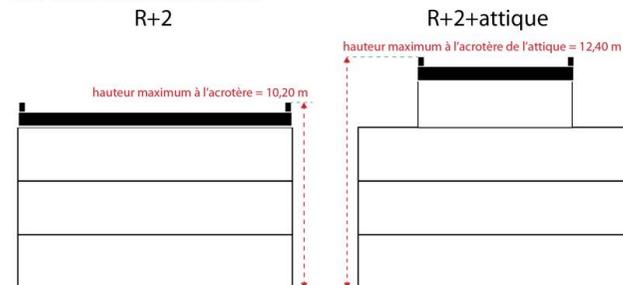


Schéma illustratif des hauteurs maximum autorisées dans le cas de toitures-terrasse (à titre indicatif)

En secteur Uaz :

ZONE Ua : Zone de bâti traditionnel et d'habitat dense du centre-bourg, du quartier de Gillon et de Saint-Paul

secteur Uaz : ZAC du centre

secteur Uai : secteur avec assainissement individuel

secteur Ua1 : secteur de projet en coeur de village

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, ne devra pas excéder :

- Pour le secteur S1 : 12m.
- Pour les secteurs S2 et S3 : 17m, et les constructions doivent respecter les épaulements volumétriques définis au document graphique annexé au plan de zonage.
- Pour les secteurs S4 : 10m.
- Pour le secteur S0 : 6 m.

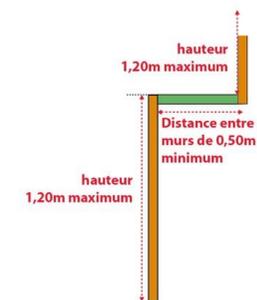


Schéma explicatif

ARTICLE Ua 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

11.1 – DISPOSITIONS GENERALES

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

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

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables, et ne répondant pas pour partie, au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites.

11.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

11.2.1- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

Les exhaussements et affouillements de sols liés à l'implantation des constructions, ainsi que de leurs annexes doivent être réduits au minimum nécessaire à l'adaptation au terrain naturel.

Tous les ouvrages de soutènement (murs, enrochements, gabions, éléments végétalisables ou autres) sont autorisés si ils sont rendus nécessaires par la topographie du terrain naturel. Ils seront d'une hauteur maximum de 1,20 m. Les terrasses successives sont autorisées, si elles sont espacées de 0,50m minimum par un espace végétalisé.

11.2.2- POUR LES CONSTRUCTIONS IDENTIFIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME :

Le projet de restauration ou de réhabilitation des bâtiments doit respecter l'aspect, le bâtiment principal, le caractère, les proportions, les formes, et d'une façon générale le dessin des détails.

En outre :

- Les ouvertures supplémentaires devront être similaires à l'existant et dans le même rythme,
- Il sera utilisé des enduits teintés dans la masse ou peints dans une teinte uniforme et en harmonie avec la façade. La teinte des menuiseries extérieures devra être en harmonie avec la façade, uniforme et de préférence d'un aspect bois.
- Les toitures devront être conservées à l'identique dans leur aspect. Seuls seront autorisés les éléments de compositions décrits en 11.2.5. Elles pourront être surélevées uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique. Cette surélévation sera possible jusqu'à +0,40 m,
- les toitures terrasse et toitures végétalisées sont interdites.
- Les escaliers, balcons et galeries doivent être couverts en tous points par un débord de toiture.

11.2.3- SECTEURS TRADITIONNELS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Pour les constructions neuves, les réhabilitations, et les rénovations, engagées dans les périmètres délimités au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, identifiés au diagnostic comme des tissus urbains à protéger et à mettre en valeur, compte tenu de leur caractère identitaire et patrimonial :

- Les volumes et les couleurs des façades ne devront pas être en rupture avec les constructions environnantes comprises dans les périmètres précités.

ZONE Ua : Zone de bâti traditionnel et d'habitat dense du centre-bourg, du quartier de Gillon et de Saint-Paul

secteur Uaz : ZAC du centre

secteur Uai : secteur avec assainissement individuel

secteur Ua1 : secteur de projet en coeur de village

- L'aspect des toitures devra respecter la morphologie urbaine environnante (pentes, ...). Ainsi, les toitures terrasses (y compris végétalisées) seront interdites (hors dispositions ci-dessous). Les toitures seront à deux pans minimum. Néanmoins, pour les extensions et les annexes accolées, un seul pan pourra être autorisé, selon le projet architectural.
- Toutefois, certaines toitures-terrasses sont autorisées jusqu'en R+2 maximum sous conditions :
 - Qu'elles soient accessibles et rattachées aux logements uniquement, et qu'elles n'excèdent pas 25% de l'emprise totale comptée horizontalement de la toiture.
 - Et/ou qu'elles ne constituent pas de par leur emprise un élément essentiel des constructions et qu'elles s'intègrent de manière harmonieuse à la volumétrie générale (éléments d'articulation entre 2 bâtiments, ...).
 - En secteur Ua1 uniquement : les toitures végétalisées plates ou à faible pente sont autorisées pour les constructions sans étage à vocation commerciales ou de bureaux et sous réserve de participer à la rétention des eaux pluviales à l'échelle du projet.

Les clôtures existantes constituées de murs et murets traditionnels en pierre apparentes doivent être conservées à l'exception des percements indispensables.

Une haie vive pourra être imposée pour masquer une clôture grillagée le cas échéant.

11.2.4- FAÇADES DES CONSTRUCTIONS :

Nota : pour les secteurs ou bâtiments concernés par une servitude de protection de type L151-19, ces dispositions s'appliquent sous réserve de leur compatibilité avec les paragraphes 11.2.2 et 11.2.3.

Teinte :

- L'utilisation de teintes vives, y compris le blanc, sont interdites pour les enduits et peintures en façades.
- La polychromie des façades de plus de deux couleurs est interdite.

Aspect :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouvert d'un autre type de revêtement est interdit (tels que parpaings de ciment, briques de montage). Il sera utilisé des enduits teintés dans la masse ou peints. Les enduits gros grains, griffés ou fantaisie sont interdits.
- Les imitations de matériaux sont interdites sauf pour les menuiseries.

- L'aspect minéral des constructions doit être dominant en façade, mais l'utilisation de bois en faible proportion sera accepté.
- Si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias ou de vérandas devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.
- Les menuiseries (encadrements et volets) doivent présenter une cohérence d'ensemble de teinte et de forme pour l'ensemble du bâtiment y compris en cas de réhabilitation.
- Les matériaux réfléchissants et les verres teintés sont interdits pour les garde-corps des balcons et des loggias.
- L'usage de panneaux solaires, en façade, est autorisé si ces derniers sont intégrés verticalement et regroupés dans le plan de la façade.
- **En secteur Uaz :**
Les socles des stationnements semi-enterrés seront traités en béton appareillé de teinte naturelle, peint ou lasuré.

Composition :

- Les finitions en rondins sont interdites.
- Les constructions en madrier pleins apparents assemblé mi-bois (de type chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle sont interdites.
- Les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être de composition identique aux autres façades.
- Les façades des annexes implantées jusqu'en limites séparatives ne devront présenter aucune ouverture.
- Un dispositif (couvertine, « goutte d'eau », bavette, ...) devra protéger le chant des dalles de balcon et les arases supérieures des garde-corps maçonnés et des murs exposés aux intempéries. Sauf si l'aspect architectural ou l'usage le justifie, les escaliers, balcons ou galeries doivent être couverts par un débord de toiture.
- Les gardes-corps seront en partie opaques pour couvrir le champ de dalle des balcons.
- **En secteur Uaz :**
Pour toute construction, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

ZONE Ua : Zone de bâti traditionnel et d'habitat dense du centre-bourg, du quartier de Gillon et de Saint-Paul

secteur Uaz : ZAC du centre

secteur Uai : secteur avec assainissement individuel

secteur Ua1 : secteur de projet en coeur de village

11.2.5- TOITURES, ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

Nota : pour les secteurs ou bâtiments concernés par une servitude de protection de type L151-19, ces dispositions s'appliquent sous réserve de leur compatibilité avec les paragraphes 11.2.2 et 11.2.3.

Typologie :

- Les toitures seront à deux pans principaux par linéaire de toiture.
- Toutefois, les toitures-terrasses peuvent être autorisées jusqu'en R+2 maximum sous conditions :
 - Qu'elles soient accessibles et rattachées aux logements uniquement, et qu'elles n'excèdent pas 60% de l'emprise au sol du bâtiment.
 - Et/ou qu'elles ne constituent pas de par leur emprise un élément essentiel des constructions et qu'elles s'intègrent de manière harmonieuse à la volumétrie générale (éléments d'articulation entre 2 bâtiments, ...).
- Au titre de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme, les toitures-terrasses végétalisées et les toitures végétalisées sont autorisées sur tout ou partie de la toiture si le complexe retenu répond aux objectifs suivants : isolation thermique avec une structure et un acrotère conçu pour recevoir une épaisseur minimum de substrat de 40 cm et assurer la rétention d'eau.
- Pour les extensions accolées et les annexes accolées au bâtiment principal une toiture à un pan pourra être autorisée à condition de ne pas dépasser la toiture principale.
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les extensions accolées, et les annexes accolées au bâtiment principal une toiture terrasse non végétalisée pourra être autorisée.

Pentes des toitures à pans :

- La pente des toitures doit être comprise entre 40 et 100%. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises pour les annexes (accolées ou non) ayant une emprise au sol inférieure à 20 m².

Composition

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 0,80 m, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.

Seuls sont autorisés en toiture :

- les jacobines si leur largeur n'excède pas 2m et si elles sont espacées de 3 m de bord à bord. (se référer à l'annexe du présent règlement pour les jacobines autorisées),

- les vitrages fixes ou ouvrants dans le même plan si leur surface n'excède pas 10% du toit, ils peuvent être regroupés en verrière
- Les croupes et les coyaux (avec des pentes qui seront comprises entre 50% et 80%) s'ils sont en proportion harmonieuse avec le volume principal.

Un dispositif de protection des bandes de rives sera imposé.

Aspect :

- L'aspect des toitures doit être déterminé en tenant compte de l'environnement bâti. Les aspects « ondulé », « tôle » et « bardeau d'asphalte » sont interdits.
- Les matériaux de couverture doivent être d'aspect tuile (mécanique, plate ou écaillée) de teinte à dominante brune, ou en faible proportion, d'aspect cuivre ou zinc patinés, sauf dans le cas de toitures végétalisées lorsqu'elles sont autorisées.
- L'usage de panneaux solaires, en toiture, est autorisé si ces derniers respectent la pente générale du toit, si ils sont intégrés et regroupés en se substituant aux tuiles (sauf impossibilité technique).
- Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté et ne pas dépasser le faîtage. Leur teinte devra être en harmonie avec celle du bâtiment. En tout état de cause une seule parabole sera autorisée par bâtiment.

11.2.6- CLOTURES, HAIES, DES CONSTRUCTIONS :

Nota : pour les secteurs ou bâtiments concernés par une servitude de protection de type L151-19, ces dispositions s'appliquent sous réserve de leur compatibilité avec les paragraphes 11.2.2 et 11.2.3.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause elles seront soumises à déclaration quant à leur implantation et leur aspect.

Hauteur :

- Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1,80 m en limite séparative comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,80 m.
- Les murs pleins d'une hauteur maximale de 1,60m peuvent être autorisés s'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée. Ils doivent être soit en pierre maçonnées, soit avec un parement pierre.
- **En secteur Uaz :**
Les clôtures devront être constituées d'un grillage de teinte vert sombre ou gris sombre ou brun sombre et d'une hauteur maximum de 1,20 m, accompagnées

ZONE Ua : Zone de bâti traditionnel et d'habitat dense du centre-bourg, du quartier de Gillon et de Saint-Paul

secteur Uaz : ZAC du centre

secteur Uai : secteur avec assainissement individuel

secteur Ua1 : secteur de projet en coeur de village

d'une haie composée d'au minimum 7 essences locales et variées dont la liste est annexée au présent règlement, qui devra comporter au minimum 30% de variétés mellifères et 30% de variétés persistantes.

Composition :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage urbain environnant.
- Elles doivent être constituées :
 - par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie de forme simple, ajourées dans une proportion supérieure à 25% et sans que les éléments pleins ne dépassent une largeur unitaire de 20 cm.
 - et/ou par des haies végétales
- Les haies végétales seront réalisées avec au minimum 7 essences locales et variées dont la liste est annexée au présent règlement. Elles devront comporter au minimum 30% de variétés mellifères et 30% de variétés persistantes.
- L'implantation des clôtures et des haies ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0,80 m en tout point du triangle de visibilité.
- Une haie vive pourra être imposée pour masquer une clôture grillagée le cas échéant.

Teinte :

- Les clôtures (à l'exception des murs et murets) doivent être de teinte vert sombre ou gris sombre ou brun sombre ou bois naturel.

ARTICLE Ua 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

GENERALITES

Caractéristiques générales des places de stationnement automobile :

- Les dimensions des places, sauf au bord d'une voie pour le stationnement perpendiculaire ou en épi, doivent être de 5,00 m x 2,50m et de 6.00m x 2.00m en longitudinal.
- Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite devront être conformes aux normes et positionnées à proximité de l'entrée du bâtiment.
- L'accès à chaque place de stationnement doit être autonome.

Modalités de réalisation :

- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies soit par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins sauf prescription contraire dans les documents graphiques.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager tout ou partie des places de stationnement exigées sur le terrain d'assiette de l'opération, sont admises les possibilités suivantes :
 - L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 200 m de l'opération,
 - l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation,

DISPOSITIONS PARTICULIERES

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Le nombre de places à réaliser devra être arrondi à l'entier supérieur, le cas échéant.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

HABITAT	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. Pour les véhicules automobiles, il est exigé : <ul style="list-style-type: none">• 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.
POUR TOUTE OPERATION D'HABITAT DE PLUS DE 300 M2 DE SURFACE DE PLANCHER	Pour les véhicules automobiles : <ul style="list-style-type: none">• La moitié au moins des places sera couverte. Les places couvertes seront obligatoirement en sous-sol• 10% des places, en plus des places obligatoires seront réalisées en places « visiteurs » non affectées. Pour les vélos, il est exigé : <ul style="list-style-type: none">• Un garage à vélo répondant aux besoins de l'opération devra être réalisé. Avec un ratio minimum de 1,5 m² par tranche de 70 m² de surface de plancher.

ZONE Ua : Zone de bâti traditionnel et d'habitat dense du centre-bourg, du quartier de Gillon et de Saint-Paul

secteur Uaz : ZAC du centre

secteur Uai : secteur avec assainissement individuel

secteur Ua1 : secteur de projet en coeur de village

HABITAT NOUVEAU DANS LE CADRE D'UNE REHABILITATION	<p>Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération.</p> <p>Pour les véhicules automobiles, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher totale (existante + créée). <p>Les places visiteurs et les places couvertes ne sont pas exigées.</p>
---	---

ACTIVITES Hébergement hôtelier (hôtels et restaurants)	<p>Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération.</p> <p>Pour les véhicules automobiles, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> 2 places de stationnement pour 3 chambres 2 places de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant ou de bar 1 place de stationnement pour 10 m² de terrasse de restaurant ou de bar La moitié au moins des places sera couverte. Les places couvertes seront obligatoirement en sous-sol ou dans le volume de la construction principale (dont annexes accolées).
---	---

Bureaux – services	<p>Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.</p> <p>Pour les véhicules automobiles, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> 2 places par tranche de 50 m² de surface de plancher En secteur Ua1 uniquement, la moitié au moins des places sera couverte. Les places couvertes seront obligatoirement en sous-sol ou dans le volume de la construction principale (dont annexes accolées) <p>Pour les vélos, il est exigé :</p> <p>Un garage à vélo répondant aux besoins de l'opération devra être réalisé. Avec un ratio minimum de 1,5 m² par tranche de 70 m² de surface de plancher.</p>
---------------------------	--

Artisanat (à vocation de service de proximité uniquement)	<p>Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.</p> <p>Pour les véhicules automobiles, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> 2 places par tranche de 50 m² de surface de plancher.
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> En secteur Ua1 uniquement, la moitié au moins des places sera couverte. Les places couvertes seront obligatoirement en sous-sol ou dans le volume de la construction principale (dont annexes accolées).
Commerces	<p>Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.</p> <p>Pour les véhicules automobiles, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> 2 places par tranche de 50 m² de surface de plancher. En secteur Ua1 uniquement, la moitié au moins des places sera couverte. Les places couvertes seront obligatoirement en sous-sol ou dans le volume de la construction principale (dont annexes accolées)

EQUIPEMENT PUBLIC	Les stationnements des véhicules automobiles et des 2 roues doivent répondre aux besoins de l'opération.
--------------------------	--

Caves :

Pour toute opération d'habitat neuf de plus de 300 m² de surface de plancher, une cave de 4 m² par logement doit être réalisée.

ARTICLE Ua 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Cas général (hors secteur Uaz) :

- Tout espace non affecté à la circulation ou au stationnement doit être traité en espace vert.
- Pour toute opération supérieure à 300 m² de surface de plancher, 25% minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts de pleine terre, dont 50% en un tenant maximum.
- La réalisation de chemins piétons et de pistes cyclables vient en déduction des espaces verts demandés.
- Les espaces verts devront être organisés et plantés de telle façon à participer à l'agrément du projet, l'autorité compétente pouvant imposer des prescriptions dans ce sens.

ZONE Ua : Zone de bâti traditionnel et d'habitat dense du centre-bourg, du quartier de Gillon et de Saint-Paul

secteur Uaz : ZAC du centre

secteur Uai : secteur avec assainissement individuel

secteur Ua1 : secteur de projet en coeur de village

- L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, une aire de jeux équipée pour enfants. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.
- Les jardins peuvent être autorisés au sein de ces espaces verts.
- Pour toute opération d'habitat supérieure à 300 m² de surface de plancher, un espace dédié au jardinage et au compostage doit être réservé et de taille adaptée à l'opération projetée.
- Les plantations, doivent être réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.
- Pour toute opération supérieure à 300 m² de surface de plancher, il devra être planté en moyenne un arbre de haute tige (se reporter à la liste des essences locales annexée au présent règlement) pour 4 places de stationnement avec une répartition harmonieuse.
- Les arbres de haute tige doivent être plantés avec un recul de 4m minimum vis-à-vis des constructions principales, excepté vis-à-vis de la façade orientée Nord (plus ou moins 45°).
- Les végétaux devront respecter la hauteur minimum suivante lors de la plantation :
 - 3 mètres pour les arbres
 - 0.80 mètre pour les arbustes

En secteur Uaz :

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces extérieurs aménagés ou plantés.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée et en cohérence avec les espaces publics limitrophes.

ARTICLE Ua 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

ARTICLE Ua 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Éclairage extérieur :

L'éclairage extérieur n'est pas imposé sauf réglementation contraire.

Afin de limiter la consommation d'énergie et la pollution lumineuse, l'éclairage extérieur devra ne pas diffuser de lumière vers le haut.

Les caractéristiques de l'éclairage extérieur doivent respecter les prescriptions du lexique « **Obligations en matière de performance énergétique et environnementale des constructions, travaux, installations et aménagements** ».

Pour les enseignes lumineuses :

Toute diffusion de lumière vers le haut est proscrite. La source lumineuse sera à diode électroluminescente (LED) et l'installation devra privilégier les économies d'énergie.

Pour les toitures végétalisées :

Les caractéristiques des toitures végétalisées doivent respecter les prescriptions du lexique « **Obligations en matière de performance énergétique et environnementale des constructions, travaux, installations et aménagements** ».

Complémentaire pour les constructions artisanales ou commerciales uniquement :

Les locaux devront être conçus pour optimiser le volume (hauteur sous plafond limitée).

ARTICLE Ua 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

ZONE UB : ZONE DE CONFORTEMENT DU CENTRE, DU QUARTIER DE GILLON ET DE SAINT PAUL

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone identifie les secteurs à vocation d'habitat collectif de moyenne à forte densité en accompagnement du centre d'EPAGNY, des quartiers de Gillon et de Saint-Paul. Les règles définies dans la zone ont pour objectif de préserver la mixité des fonctions urbaines, d'assurer la densification du centre d'EPAGNY et son animation par le développement de l'habitat de type petits collectifs, des équipements publics et d'intérêt collectif, et des activités de proximité.

DISPOSITION GENERALE :

Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE Ub 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les industries,
- Les exploitations agricoles ou forestières (à l'exception des constructions autorisées sous conditions à l'article 2).
- Les entrepôts.

Sont également interdits :

- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les constructions abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à enregistrement.
- La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping
- L'installation pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane ou d'une résidence mobile (qu'elle ait conservé sa mobilité ou non)

- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme.
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes (qu'elles aient conservé leur mobilité ou non)
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs (qu'elles aient conservé leur mobilité ou non)
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m².
- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 du Code de l'urbanisme.
- L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au tiret ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non
- L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Toutes nouvelles occupations et utilisations du sol sont interdites dans les secteurs soumis à risques naturels forts, identifiés au Plan de Prévention des Risques (zones rouges) et repérés au titre de l'article R.123.11b du Code de l'Urbanisme (sauf exceptions décrites à l'article 2).

ARTICLE Ub 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1- RAPPEL

Adaptations mineures :

- Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre :

- Au titre de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, elle est autorisée dans les 10 ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

2- PARMIS LES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES NECESSITANT UNE AUTORISATION D'URBANISME, SEULES CELLES QUI SUIVENT SONT ADMISES SOUS CONDITIONS :

L'habitat :

- Au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, toute opération créant plus de 500 m² de surface de plancher d'habitat comprendra un minimum de 25% de logements locatifs aidés.

L'artisanat, les commerces, les bureaux et services autorisés (à condition qu'il s'agisse d'une activité de proximité) :

- Dans la mesure où leur nature, leur fonctionnement ou leur fréquentation peut induire des nuisances pour le voisinage, ces activités devront prendre toutes mesures aux fins de garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique.
- Leur surface sera limitée à 150 m² maximum par unité d'activité.

L'hébergement hôtelier :

- Dans la mesure où leur nature, leur fonctionnement ou leur fréquentation peut induire des nuisances pour le voisinage, ces activités devront prendre toutes mesures aux fins de garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique.

Les constructions agricoles :

- Seules sont autorisées : les constructions, installations et dépendances techniques reconnues indispensables à l'activité agricole des sièges d'exploitation préexistants, et dans la mesure où elles ne génèrent pas de nuisance supplémentaire pour le voisinage.

Pour les Espaces Boisés Classés (EBC) définis au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme :

- Ils ne peuvent faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé.

Dans les secteurs soumis à risques naturels moyens et faibles (zones bleues du PPR) :

- il conviendra de se référer au règlement du PPR annexé au PLU pour connaître les occupations et utilisations du sol admises sous conditions.

ARTICLE Ub 3 : ACCES ET VOIRIE

DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE PUBLIQUE EN MATIERE D'ACCES ROUTIER

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un nouvel accès à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, l'accès peut être imposé sur une voie de moindre importance.

ACCES

- **Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.** Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur nombre, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le raccordement d'un accès privé à une voie ouverte à la circulation publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la chaussée de la voie publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.
- Sauf impossibilité technique ou disposition spécifique mentionnée dans les orientations d'aménagement et de programmation, tout accès à un terrain issu d'une division foncière sera obligatoirement prévu :
 - Soit depuis l'accès existant préalablement à ladite division.

- Soit par un nouvel accès mutualisé à l'échelle du terrain avant division et en remplacement de l'accès préexistant.
- **Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation** : Se référer complémentairement aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

VOIRIES

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles (publiques ou privées) ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une largeur de chaussée de 4m minimum. Des cheminements piétons ou des trottoirs seront imposés.
- Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie) de faire demi-tour.
- Des liaisons pour les piétons et les cycles peuvent être imposées pour connexion avec des itinéraires existants ou prévus.

ARTICLE Ub 4 : DESERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, à l'exception des annexes, doit être raccordé au réseau public d'eau potable et respecter la réglementation relative à la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions des services compétents.

Eaux USEES

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, à l'exception des annexes, doit être raccordé au réseau public d'assainissement conformément aux prescriptions des services compétents.
- Le raccordement s'effectuera par un dispositif d'évacuation de type séparatif conforme à la réglementation en vigueur.

- L'évacuation des eaux d'origine artisanales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur.

● **Pour les piscines :**

Quel que soit le mode d'évacuation retenu, tout produit additif sera neutralisé avant rejet en se conformant à la fiche technique du produit.

Les évacuations des eaux de lavage des filtres devront être évacuées au réseau.

En absence de réseau d'eaux pluviales ou impossibilité technique de raccordement, l'évacuation des eaux de vidange sera réalisée par dérogation au réseau d'eaux usées, après autorisation préalable du service gestionnaire et selon ses directives.

Eaux PLUVIALES

- La gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales doit respecter les prescriptions des annexes sanitaires et du zonage de l'assainissement – volet eaux pluviales.
- La mise en place de dispositifs de collecte des eaux de ruissellement en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés.
- Les eaux de pluie en provenance des toitures, loggias, balcons et toutes saillies ne doivent pas se déverser librement sur le Domaine Public mais être obligatoirement évacuées par des dispositifs de descente d'eaux pluviales raccordées au réseau.
- Pour les piscines :

Quel que soit le mode d'évacuation retenu, tout produit additif sera neutralisé avant rejet en se conformant à la fiche technique du produit.

- En présence du réseau d'eaux pluviales collectif :

L'évacuation au réseau des eaux de lavage des filtres est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange sera réalisée au réseau après autorisation préalable du service gestionnaire et selon ses directives.

- En l'absence du réseau d'eaux pluviales collectif :

L'évacuation dans un cours d'eau des eaux de lavage des filtres est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange sera réalisée dans un cours d'eau après autorisation préalable du service en charge de la police des eaux et selon ses directives.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la

charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ÉNERGIES ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Un recul minimum de 20 m est imposé pour les postes transformateurs vis-à-vis des habitants. En cas d'impossibilité technique ou résultant de la configuration des lieux, ils devront être enterrés et le plus éloigné possible des logements.

ORDURES MENAGERES

Collecte

L'emplacement et les dimensions de l'aire de collecte des ordures ménagères doivent respecter les prescriptions des services compétents.

Stockage

Les caractéristiques des locaux de stockage des ordures ménagères doivent respecter les prescriptions des services compétents. En tout état de cause, les conteneurs d'ordures ménagères doivent être remisés dans un local fermé. Une implantation en bordure du domaine public pourra être imposée.

TRI SELECTIF

En fonction de l'importance et de la situation de l'opération, une aire de tri sélectif enterrée peut être imposée. Son emplacement et ses caractéristiques doivent respecter les prescriptions des services compétents.

Pour le commerce, l'artisanat et les services, les emballages, palettes et déchets autres que les ordures ménagères doivent être stockés dans un local fermé avant évacuation. Tout stockage extérieur est interdit.

ARTICLE Ub 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

GÉNÉRALITÉS

- Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.
- Les chemins d'exploitation et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de L'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.
- Les débordements de toitures et de balcons jusqu'à 1m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique).

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0,30 m, tout en respectant les limites de propriété et du Domaine Public.

IMPLANTATION

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite de l'emprise des voies publiques et des voies privées ouvertes au public.

Cas général : les autres constructions pourront être implantées un recul minimum de 5 m par rapport aux emprises publiques et aux voies.

CAS PARTICULIER (HORS CONSTRUCTIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF)

Pour les constructions neuves et leurs annexes, en bordure des routes départementales, les retraits sont les suivants :

- 8m minimum de l'emprise du domaine public des routes départementales en agglomération,
- 25m minimum de l'axe des routes classées en 1^{ère} catégorie (RD157, RD1508, RD2508 et RD908b) hors agglomération.

ARTICLE Ub 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

GENERALITES

- Les débordements de toitures jusqu'à 1 m ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospects excepté pour l'implantation en limite de propriété voisine des annexes non accolées à une construction.
- Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.
- La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0.30 m.

IMPLANTATION

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite des propriétés voisines.

Cas général :

Les autres constructions doivent respecter :

- un recul minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
- Cette disposition ne s'applique pas sur la limite commune entre deux constructions jumelées.

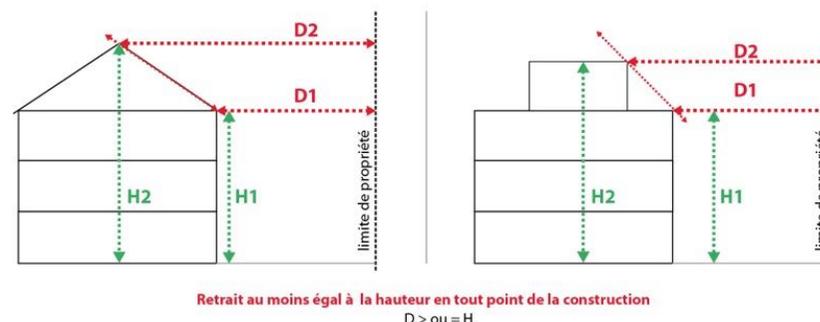


Schéma explicatif

Cas particulier des annexes :

Les annexes non accolées au bâtiment principal, peuvent être implantées jusqu'à 1m minimum de la limite de la propriété voisine à condition :

- Que leur surface de plancher ou emprise au sol (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme) ne dépasse pas 35 m².
- Que leur hauteur totale mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, n'excède pas 4 m.
- Que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 12 m et sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

Dans les autres cas, elles doivent respecter un recul de minimum 4 m par rapport aux limites séparatives.

Les piscines :

- Elles doivent respecter un recul minimum de 2m par rapport aux limites des propriétés voisines.

ARTICLE Ub 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Le présent article ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Toutefois, l'implantation des éventuels transformateurs électriques et antennes relais de téléphonie doit être la plus éloignée possible vis-à-vis des logements existants et futurs en fonction du projet.

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

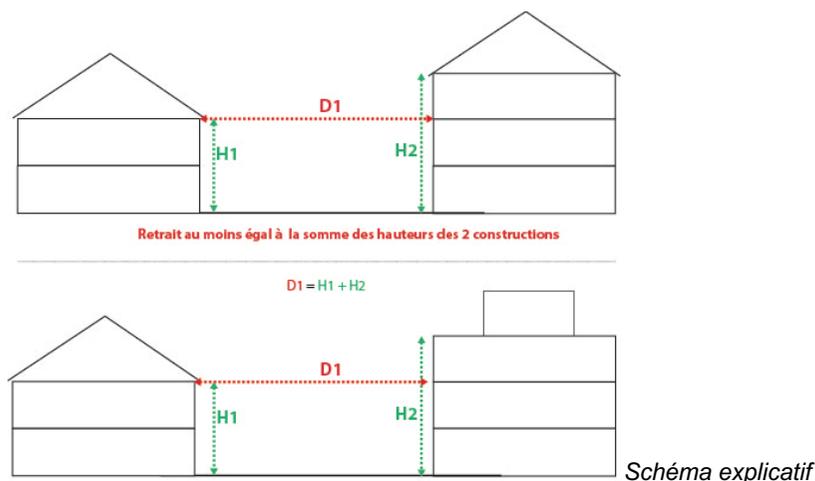
Cas général :

La distance comptée horizontalement entre 2 constructions principales (hors annexes accolées, débords de toits non compris) doit être au moins égal à la somme des hauteurs des 2 constructions. La hauteur est calculée à la verticale en tout point de la façade du bâtiment par rapport au terrain naturel.

La distance comptée horizontalement entre 2 constructions principales (hors annexes accolées, débords de toits non compris) ne devra pas être inférieure à 20m.

Ces règles ne s'appliquent pas entre 2 constructions jumelées.

La distance entre les constructions et leurs annexes non accolées devra être au moins égale 2m.



ARTICLE Ub 9 : EMPRISE AU SOL

GENERALITES

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport maximum autorisé entre l'emprise au sol des constructions et la superficie de l'assiette foncière du projet de construction.

L'emprise au sol des constructions correspond à la superficie comptée horizontalement de la projection à la verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs inclus) sur le terrain après travaux moins :

- Les ornements (modénatures, marquises)
- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements
- Les parties enterrées de la construction
- Les éléments extérieurs de façade tels que les balcons s'ils ne prennent pas appui au sol
- les piscines
- les terrasses ou partie des constructions d'une hauteur inférieure à 0.50m
- Les stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés, sous réserve que la partie non enterrée ne dépasse pas une hauteur de 0.50m maximum.
- L'emprise des murs de soutènement, des murs de clôture et des murs de toutes natures qui ne sont pas partie intégrante d'un bâtiment
- Les constructions annexes (accolées, non accolées) non closes si la hauteur totale de la construction ne dépasse pas 4,00 m.
- Les locaux destinés aux deux-roues

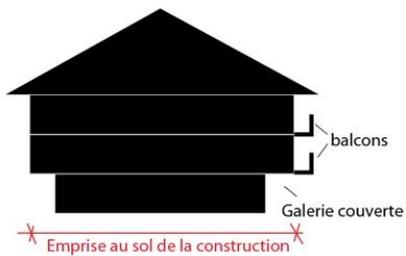
Nota : on entend ici par non clos les constructions qui présentent au moins la moitié de ces façades totalement non closes (hors poteaux de soutènement).

La hauteur des annexes est mesurée en tout point de la construction et à l'aplomb jusqu'au terrain naturel, avant travaux.

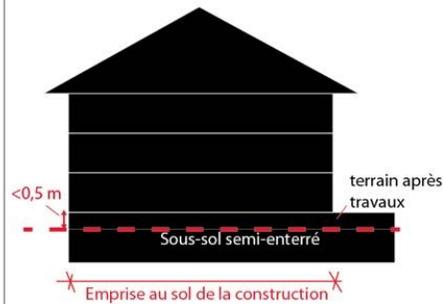
Lorsqu'un terrain est situé à cheval sur plusieurs zones du PLU, l'emprise au sol maximum autorisée est déterminée zone par zone pour chaque partie du terrain.

ZONE Ub : Zone de confortement du centre, du quartier de Gillon et de Saint-Paul

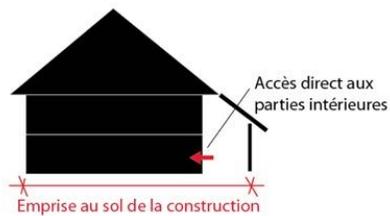
Cas des balcons et des galeries couvertes



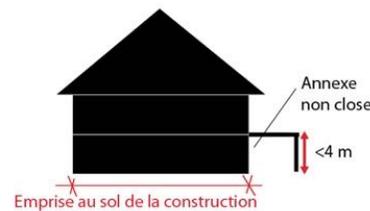
Cas des sous-sol



Cas d'un auvent ou terrasse couverte



Cas des annexes non closes



Cas d'un terrain en pente

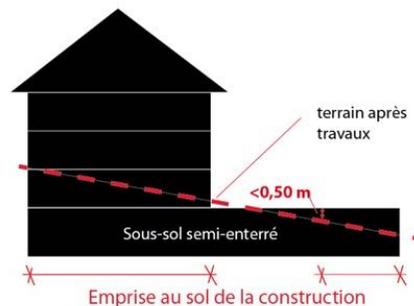
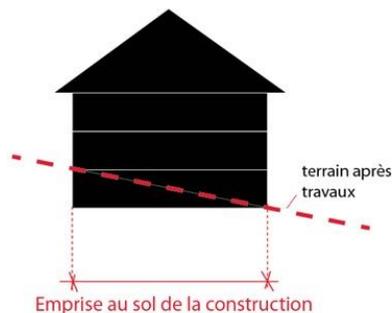


Schéma explicatif

EMPRISE AU SOL AUTORISEE

Cas général :

Au regard des dispositions ci-dessus, le CES des constructions ne devra pas excéder 0,20.

Ses dispositions ne s'appliquent pas :

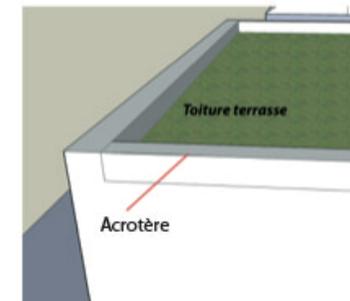
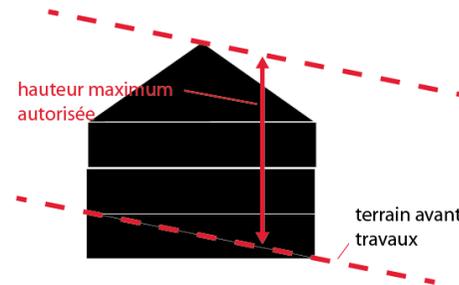
- Dans le cadre de l'aménagement, rénovation, réhabilitation, d'un bâtiment existant et répertorié comme patrimonial au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme. Toutefois, si de nouvelles constructions sont aussi prévues, les dispositions du CES s'appliquent en prenant en compte l'emprise au sol du bâtiment patrimonial.
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE Ub 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le présent article ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif

Dans le cas où le Plan de Prévention des Risques naturels impose une cote au-dessus du terrain naturel pour les pièces d'habitation ou les ouvertures, les hauteurs du présent article seront augmentées d'autant.

La hauteur se calcule à la verticale entre le terrain naturel avant travaux, et tout point de bâtiment.



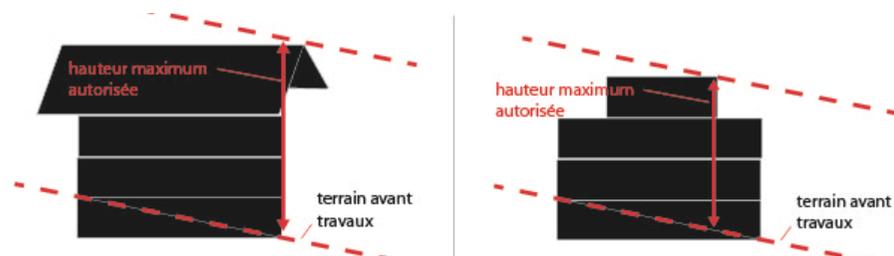


Schéma illustratif (à titre indicatif)

Il pourra être dérogé à ces règles dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique. Cette dérogation sera possible jusqu'à +0,40 m.

Seules les installations techniques telles que conduits de cheminées, ventilations, ascenseurs, peuvent dépasser ces cotes sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

Cas général :

La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder :

- Dans le cas de toitures à pans : 12 m au faîtage et 9,30 m à l'intersection supérieure des plans de façade et de toiture (ou de l'attique).
- Dans le cas de toitures terrasses autorisées à l'article 11 : 10,20 m à l'acrotère et 12,40 m à l'acrotère de l'attique-

Le niveau en attique devra présenter ses façades avec un retrait minimum de 2,50 m par rapport au droit de la façade du niveau inférieur. Ce retrait est réduit à 1 m pour la façade la moins visible depuis l'espace public et sans conditions de recul sur une largeur max. de 4 m pour les équipements techniques sans positionnement alternatif et avec une intégration architecturale soignée.

Cas des toitures à pans

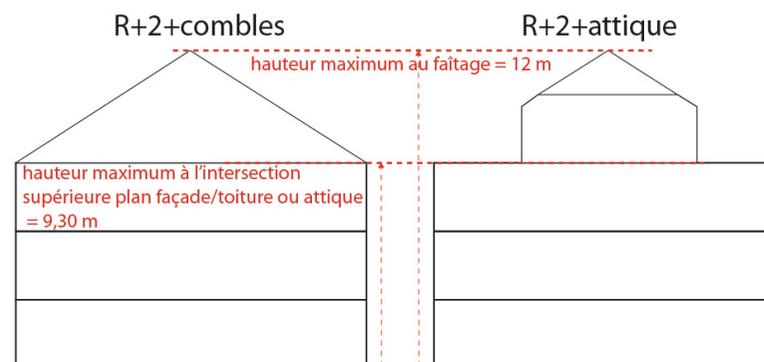


Schéma illustratif des hauteurs maximum autorisées dans le cas de toitures à pans (à titre indicatif)

Cas des toitures terrasses

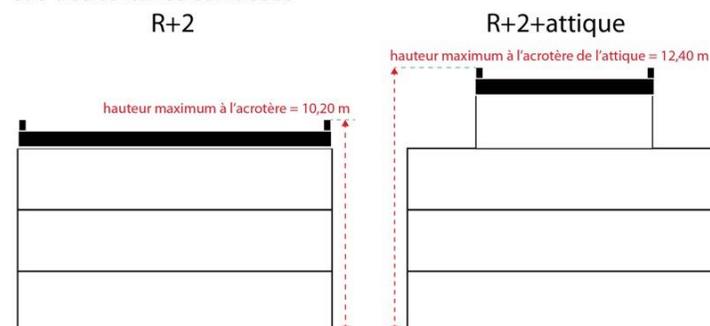


Schéma illustratif des hauteurs maximum autorisées dans le cas de toitures-terrasse (à titre indicatif)

Toutefois, ces hauteurs maximum pourront être majorées dans la limite de +0,50m dans le cas d'une construction présentant tout ou partie du rez-de-chaussée à destination commerciale, ou d'équipement public ou d'intérêt collectif.

En l'absence de règle plus contraignante du PPR, l'autorité compétente pourra imposer un niveau de RDC surélevé par rapport au terrain naturel pour des raisons de sécurité dans la limite de + 0,30 m.

ARTICLE Ub 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

11.1 – DISPOSITIONS GENERALES

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

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

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables, et ne répondant pas pour partie, au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites.

11.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

11.2.1- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

- Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.
- Les exhaussements et affouillements de sols liés à l'implantation des constructions, ainsi que de leurs annexes doivent être réduits au minimum nécessaire à l'adaptation au terrain naturel.
- Tous les ouvrages de soutènement (murs, enrochements, gabions, éléments végétalisables ou autres) sont autorisés si ils sont rendus nécessaires par la topographie du terrain naturel. Ils seront d'une hauteur maximum de 1,20 m. Les terrasses successives sont autorisées, si elles sont espacées de 0,50m minimum par un espace végétalisé.

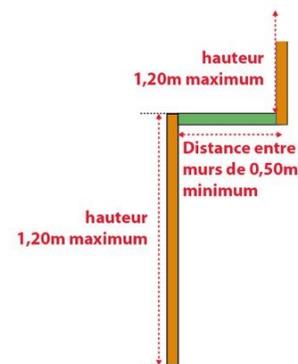


Schéma explicatif

11.2.2- FAÇADES DES CONSTRUCTIONS :

Teinte :

- L'utilisation de teintes vives, y compris le blanc, sont interdites pour les enduits et peintures en façades.
- La polychromie des façades de plus de deux couleurs est interdite.

Aspect :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouvert d'un autre type de revêtement est interdit (tels que parpaings de ciment, briques de montage). Il sera utilisé des enduits teintés dans la masse ou peins. Les enduits gros grains, griffés ou fantaisie sont interdits.
- Les imitations de matériaux sont interdites sauf pour les menuiseries.
- L'aspect minéral des constructions doit être dominant en façade, mais l'utilisation de bois en faible proportion sera accepté.
- Les matériaux réfléchissants et les verres teintés sont interdits pour les garde-corps des balcons et des loggias.
- Si après la réalisation de la construction, la fermeture de loggias ou de vérandas devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.
- Les menuiseries (encadrements et volets) doivent présenter une cohérence d'ensemble de teinte et de forme pour l'ensemble du bâtiment y compris en cas de réhabilitation.

- Les matériaux réfléchissants et les verres teintés sont interdits pour les garde-corps des balcons et des loggias.
- L'usage de panneaux solaires, en façade, est autorisé si ces derniers sont intégrés verticalement et regroupés dans le plan de la façade.

Composition :

- Les finitions en rondins sont interdites.
- Les constructions en madriers pleins apparents assemblé mi-bois (de type chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle sont interdites.
- Les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être de composition identique aux autres façades.
- Les façades des annexes implantées jusqu'en limites séparatrices ne devront présenter aucune ouverture.
- Un dispositif (couvertine, « goutte d'eau », bavette, ...) devra protéger le chant des dalles de balcon et les arases supérieures des garde-corps maçonnés et des murs exposés aux intempéries. Sauf si l'aspect architectural ou l'usage le justifie, les escaliers, balcons ou galeries doivent être couverts par un débord de toiture.
- Les gardes-corps seront en partie opaques pour couvrir le champ de dalle des balcons.

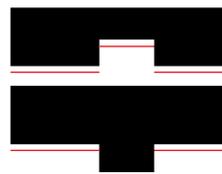
11.2.3- LINEAIRES DE FAÇADE :

Le linéaire de chaque façade des parties closes et couvertes des constructions nouvelles est limité à 50 m maximum.

Un linéaire de façade correspond à la longueur calculée à l'horizontal entre les deux points opposés d'une façade d'un bâtiment. Ne sont pas pris en compte dans le calcul des linéaires de façades :

- Les parties correspondant aux stationnements semi-enterrés des constructions, si la hauteur ne dépasse pas 0.50m par rapport au terrain après travaux
- Les décrochés de façade, comme précisé sur le schéma ci-dessous

Mode de calcul du linéaire de façade



Éléments pris en compte dans le calcul d'un linéaire

Nota : les constructions jumelées sont considérées ici comme étant un volume unique.

11.2.4- TOITURES, ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

Typologie :

- Les toitures seront à deux pans principaux par linéaire de toiture.
- Toutefois, les toitures-terrasses peuvent être autorisées jusqu'en R+2 maximum sous conditions :
 - Qu'elles soient accessibles et rattachées aux logements uniquement, et qu'elles n'excèdent pas **60%** de l'emprise au sol du bâtiment.
 - Et/ou qu'elles ne constituent pas de par leur emprise un élément essentiel des constructions et qu'elles s'intègrent de manière harmonieuse à la volumétrie générale (éléments d'articulation entre 2 bâtiments, ...).
- Au titre de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme, les toitures-terrasses végétalisées et les toitures végétalisées sont autorisées sur tout ou partie de la toiture si le complexe retenu répond aux objectifs suivants : isolation thermique avec une structure et un acrotère conçu pour recevoir une épaisseur minimum de substrat de 40 cm et assurer la rétention d'eau.
- Pour les extensions accolées et les annexes accolées au bâtiment principal une toiture à un pan pourra être autorisée à condition de ne pas dépasser la toiture principale.
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les extensions accolées, et les annexes accolées au bâtiment principal une toiture terrasse non végétalisée pourra être autorisée.

Pentes des toitures à pans :

- La pente des toitures doit être comprise entre 40 et 100%. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises pour les annexes (accolées ou non) ayant une emprise au sol inférieure à 20 m².

Composition

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 0,80 m, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.

Seuls sont autorisés en toiture :

- les jacobines si leur largeur n'excède pas 2m et si elles sont espacées de 3 m de bord à bord. (se référer à l'annexe du présent règlement pour les jacobines autorisées),
- les vitrages fixes ou ouvrants dans le même plan si leur surface n'excède pas 10% du toit, ils peuvent être regroupés en verrière
- Les croupes et les coyaux (avec des pentes qui seront comprises entre 50% et 80%) s'ils sont en proportion harmonieuse avec le volume principal.

Un dispositif de protection des bandes de rives sera imposé.

Aspect :

- L'aspect des toitures doit être déterminé en tenant compte de l'environnement bâti. Les aspects « ondulé », « tôle » et « bardeau d'asphalte » sont interdits.
- Les matériaux de couverture doivent être d'aspect tuile (mécanique, plate ou écaille) de teinte à dominante brune, ou en faible proportion, d'aspect cuivre ou zinc patinés, sauf dans le cas de toitures végétalisées lorsqu'elles sont autorisées.
- L'usage de panneaux solaires, en toiture, est autorisé si ces derniers respectent la pente générale du toit, s'ils sont intégrés et regroupés en se substituant aux tuiles (sauf impossibilité technique).
- Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté et ne pas dépasser le faîtage. Leur teinte devra être en harmonie avec celle du bâtiment. En tout état de cause une seule parabole sera autorisée par bâtiment.

11.2.5- CLOTURES, HAIES, DES CONSTRUCTIONS :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause elles seront soumises à déclaration quant à leur implantation et leur aspect.

Hauteur :

- Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1,80 m en limite séparative comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,80 m.

- Les murs sont autorisés en cas d'encadrement de portail d'entrée. Dans ce cas ils ne peuvent excéder une hauteur de 1.80m sur une longueur de 5m de part et d'autre du portail.

Composition :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage urbain environnant.
- Elles doivent être constituées :
 - par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie de forme simple, ajourées dans une proportion supérieure à 25% et sans que les éléments pleins ne dépassent une largeur unitaire de 20 cm.
 - et/ou par des haies végétales
- Les haies végétales seront réalisées avec au minimum 7 essences locales et variées dont la liste est annexée au présent règlement. Elles devront comporter au minimum 30% de variétés mellifères et 30% de variétés persistantes.
- L'implantation des clôtures et des haies ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0,80 m en tout point du triangle de visibilité.
- Une haie vive pourra être imposée pour masquer une clôture grillagée le cas échéant.

Teinte :

- Les clôtures (à l'exception des murs et murets) doivent être de teinte vert sombre ou gris sombre ou brun sombre ou bois naturel.

ARTICLE Ub 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

GENERALITES

Caractéristiques générales des places de stationnement automobile :

- Les dimensions des places, sauf au bord d'une voie pour le stationnement perpendiculaire ou en épi, doivent être de 5,00 m x 2,50m et de 6.00m x 2.00m en longitudinal.
- Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite devront être conformes aux normes et positionnées à proximité de l'entrée du bâtiment.
- L'accès à chaque place de stationnement doit être autonome.

Modalités de réalisation :

- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies soit par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins sauf prescription contraire dans les documents graphiques.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager tout ou partie des places de stationnement exigées sur le terrain d'assiette de l'opération, sont admises les possibilités suivantes :
 - L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 200 m de l'opération,
 - L'obtention d'une concession à long terme est obligatoire dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation,

DISPOSITIONS PARTICULIERES

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Le nombre de places à réaliser devra être arrondi à l'entier supérieur, le cas échéant.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

HABITAT	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. Pour les véhicules automobiles, il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.
----------------	--

POUR TOUTE OPERATION D'HABITAT DE PLUS DE 300 M2 DE SURFACE DE PLANCHER	Pour les véhicules automobiles : <ul style="list-style-type: none"> • La moitié au moins des places sera couverte. Les places couvertes seront obligatoirement en sous-sol. • 10% des places, en plus des places obligatoires seront réalisées en places « visiteurs » non affectées. Pour les vélos, il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> • Un garage à vélo répondant aux besoins de l'opération devra être réalisé. Avec un ratio minimum de 1,5 m² par tranche de 70 m² de surface de plancher.
--	---

HABITAT NOUVEAU DANS LE CADRE D'UNE REHABILITATION	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. Pour les véhicules automobiles, il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher totale (existante + créée). Les places visiteurs et les places couvertes ne sont pas exigées.
---	---

ACTIVITES Hébergement hôtelier (hôtels et restaurants)	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. Pour les véhicules automobiles, il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> • 2 places de stationnement pour 3 chambres • 2 places de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant ou de bar • 1 place de stationnement pour 10 m² de terrasse de restaurant ou de bar. • La moitié au moins des places sera couverte. Les places couvertes seront obligatoirement en sous-sol ou dans le volume de la construction principale (dont annexes accolées).
---	---

Bureaux – services	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. Pour les véhicules automobiles, il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> • 2 places par tranche de 50 m² de surface de
---------------------------	--

ZONE Ub : Zone de confortement du centre, du quartier de Gillon et de Saint-Paul

	<p>plancher</p> <ul style="list-style-type: none">La moitié au moins des places sera couverte (arrondie à l'entier inférieur). Les places couvertes seront obligatoirement en sous-sol ou dans le volume de la construction principale (dont annexes accolées) <p>Pour les vélos, il est exigé :</p> <p>Un garage à vélo répondant aux besoins de l'opération devra être réalisé. Avec un ratio minimum de 1,5 m² par tranche de 70 m² de surface de plancher.</p>
Artisanat (à vocation de service de proximité uniquement)	<p>Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.</p> <p>Pour les véhicules automobiles, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none">2 places par tranche de 50 m² de surface de plancher.
Commerces	<p>Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.</p> <p>Pour les véhicules automobiles, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none">2 places par tranche de 50 m² de surface de plancher.
EQUIPEMENT PUBLIC	<p>Les stationnements des véhicules automobiles et des 2 roues doivent répondre aux besoins de l'opération.</p>

Caves :

Pour toute opération d'habitat neuf de plus de 300 m² de surface de plancher, une cave de 4 m² par logement doit être réalisée.

ARTICLE Ub 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Tout espace non affecté à la circulation ou au stationnement doit être traité en espace vert.
- Pour toute opération supérieure à 300 m² de surface de plancher, 25% minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts de pleine terre, dont 50% en un tenant maximum.
- La réalisation de chemins piétons et de pistes cyclables vient en déduction des espaces verts demandés.
- Les espaces verts devront être organisés et plantés de telle façon à participer à l'agrément du projet, l'autorité compétente pouvant imposer des prescriptions dans ce sens.
- L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, une aire de jeux équipée pour enfants. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.
- Les jardins peuvent être autorisés au sein de ces espaces verts.
- Pour toute opération d'habitat supérieure à 300 m² de surface de plancher, un espace dédié au jardinage et au compostage doit être réservé et de taille adaptée à l'opération projetée.
- Les plantations, doivent être réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.
- Pour toute opération supérieure à 300 m² de surface de plancher, il devra être planté en moyenne un arbre de haute tige (se reporter à la liste des essences locales annexée au présent règlement) pour 4 places de stationnement avec une répartition harmonieuse.
- Les arbres de haute tige doivent être plantés avec un recul de 4m minimum vis-à-vis des constructions principales, excepté vis-à-vis de la façade orientée Nord (plus ou moins 45°).
- Les végétaux devront respecter la hauteur minimum suivante lors de la plantation :
 - 3 mètres pour les arbres
 - 0.80 mètre pour les arbustes

ARTICLE Ub 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE Ub 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Éclairage extérieur :

L'éclairage extérieur n'est pas imposé sauf réglementation contraire.

Afin de limiter la consommation d'énergie et la pollution lumineuse, l'éclairage extérieur devra ne pas diffuser de lumière vers le haut.

Les caractéristiques de l'éclairage extérieur doivent respecter les prescriptions du lexique « **Obligations en matière de performance énergétique et environnementale des constructions, travaux, installations et aménagements** ».

Pour les enseignes lumineuses :

Toute diffusion de lumière vers le haut est proscrite. La source lumineuse sera à diode électroluminescente (LED) et l'installation devra privilégier les économies d'énergie.

Pour les toitures végétalisées :

Les caractéristiques des toitures végétalisées doivent respecter les prescriptions du lexique « **Obligations en matière de performance énergétique et environnementale des constructions, travaux, installations et aménagements** ».

Complémentaire pour les constructions artisanales ou commerciales uniquement :

Les locaux devront être conçus pour optimiser le volume (hauteur sous plafond limitée).

ARTICLE Ub 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de réhabilitation de bâtiments.

ZONE U_c : ZONE PÉRIPHÉRIQUE À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT DE MOYENNE DENSITÉ

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone identifie les secteurs d'habitat résidentiel de moyenne densité.

Les règles définies dans cette zone ont pour objectif de préserver le caractère de la zone, d'assurer sa densification en laissant la possibilité de réalisation de formes urbaines plus dense de type individuel accolé ou habitat dit intermédiaire.

DISPOSITION GÉNÉRALE :

Au titre de l'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme : en cas de lotissement ou de permis valant division, l'ensemble des règles définies ci-après s'appliqueront lot par lot.

Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE U_c 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les industries,
- Les commerces,
- Les exploitations agricoles ou forestières (à l'exception des constructions autorisées sous conditions à l'article 2).
- Les entrepôts

Sont également interdits :

- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les constructions abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à enregistrement.
- La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping

- L'installation pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane ou d'une résidence mobile
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme.
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes (qu'elles aient conservé leur mobilité ou non)
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs (qu'elles aient conservé leur mobilité ou non)
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m².
- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 du Code de l'urbanisme.
- L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au tiret ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non
- L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

Toutes nouvelles occupations et utilisations du sol sont interdites dans les secteurs soumis à risques naturels forts, identifiés au Plan de Prévention des Risques (zones rouges) et repérés au titre de l'article R.123.11b du Code de l'Urbanisme (sauf exceptions décrites à l'article 2).

ARTICLE U_c 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1- RAPPEL

Adaptations mineures :

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre :

Au titre de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, elle est autorisée dans les 10 ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

Les démolitions sont soumises à permis :

Pour les constructions repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

2- PARMIS LES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES NECESSITANT UNE AUTORISATION D'URBANISME, SEULES CELLES QUI SUIVENT SONT ADMISES SOUS CONDITIONS :

• L'habitat :

- Au titre de l'article 151-15 du Code de l'Urbanisme, toute opération créant plus de 500 m² de surface de plancher d'habitat comprendra un minimum de 25% de logements locatifs aidés.

• L'artisanat, les bureaux et services autorisés (à condition qu'il s'agisse d'une activité de proximité) :

- Dans la mesure où leur nature, leur fonctionnement ou leur fréquentation peut induire des nuisances pour le voisinage, ces activités devront prendre toutes mesures aux fins de garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique.
- Leur surface sera limitée à 150 m² maximum par unité d'activité.

• Les annexes :

- Trois annexes maximum (accollées ou non) par logement d'une superficie cumulée maximum de 50 m² de surface de plancher ou

emprise au sol (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme) + une piscine par logement.

• L'hébergement hôtelier :

- Dans la mesure où leur nature, leur fonctionnement ou leur fréquentation peut induire des nuisances pour le voisinage, ces activités devront prendre toutes mesures aux fins de garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique.

• Les constructions agricoles :

- Seules sont autorisées : les constructions, installations et dépendances techniques reconnues indispensables à l'activité agricole des sièges d'exploitation préexistants, et dans la mesure où elles ne génèrent pas de nuisance supplémentaire pour le voisinage.

• Pour les constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme est admise uniquement :

- La réhabilitation sans extension volumétrique à l'exception des légères adaptations autorisées à l'article 11, sans annexe accolée et sous réserve de garder le bâtiment principal et le caractère architectural du bâti.

• Pour les Espaces Boisés Classés (EBC) définis au titre de l'article L113-1 Code de l'urbanisme :

- Ils ne peuvent faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé.

• Dans les secteurs soumis à risques naturels forts (zones rouges du PPR) :

- il conviendra de se référer au règlement du PPR annexé au PLU pour connaître les occupations et utilisations du sol admises sous conditions, et sous réserve des dispositions prévues à l'article 1.

• Dans les secteurs soumis à risques naturels moyens et faibles (zones bleues du PPR) :

- il conviendra de se référer au règlement du PPR annexé au PLU pour connaître les occupations et utilisations du sol admises sous conditions.

ARTICLE U_c 3 : ACCES ET VOIRIE

DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE PUBLIQUE EN MATIERE D'ACCES ROUTIER

ZONE U_c : Zone périphérique à vocation principale d'habitat de moyenne densité

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un nouvel accès à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, l'accès peut être imposé sur une voie de moindre importance.

ACCES

- **Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.** Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur nombre, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le raccordement d'un accès privé à une voie ouverte à la circulation publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la chaussée de la voie publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.
- Sauf impossibilité technique, tout accès à un terrain issu d'une division foncière sera obligatoirement prévu :
 - Soit depuis l'accès existant préalablement à ladite division.
 - Soit par un nouvel accès mutualisé à l'échelle du terrain avant division et en remplacement de l'accès préexistant.
- En outre, les modalités d'accès spécifiques mentionnées au plan de zonage devront être respectées si elles existent.

VOIRIES

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles (publiques ou privées) ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une largeur de chaussée de 4m minimum et une pente longitudinale de 12% maximum. Des cheminements piétons ou des trottoirs seront imposés.
- Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie) de faire demi-tour.
- Des liaisons pour les piétons et les cycles peuvent être imposées pour connexion avec des itinéraires existants ou prévus.

ARTICLE U_c 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, à l'exception des annexes, doit être raccordé au réseau public d'eau potable et respecter la réglementation relative à la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions des services compétents.

EAUX USEES

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, à l'exception des annexes, doit être raccordé au réseau public d'assainissement conformément aux prescriptions des services compétents.
- Le raccordement s'effectuera par un dispositif d'évacuation de type séparatif conforme à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux d'origine artisanales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur.
- Pour les piscines :

Quel que soit le mode d'évacuation retenu, tout produit additif sera neutralisé avant rejet en se conformant à la fiche technique du produit.

Les évacuations des eaux de lavage des filtres devront être évacuées au réseau.

En absence de réseau d'eaux pluviales ou impossibilité technique de raccordement, l'évacuation des eaux de vidange sera réalisée par dérogation au réseau d'eaux usées, après autorisation préalable du service gestionnaire et selon ses directives.

EAUX PLUVIALES

- La gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales doit respecter les prescriptions des annexes sanitaires et du zonage de l'assainissement – volet eaux pluviales.
- La mise en place de dispositifs de collecte des eaux de ruissellement en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés.
- Les eaux de pluie en provenance des toitures, loggias, balcons et toutes saillies ne doivent pas se déverser librement sur le Domaine Public mais être obligatoirement évacuées par des dispositifs de descente d'eaux pluviales raccordées au réseau.
- Pour les piscines :

Quel que soit le mode d'évacuation retenu, tout produit additif sera neutralisé avant rejet en se conformant à la fiche technique du produit.

- En présence du réseau d'eaux pluviales collectif :

ZONE U_c : Zone périphérique à vocation principale d'habitat de moyenne densité

L'évacuation au réseau des eaux de lavage des filtres est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange sera réalisée au réseau après autorisation préalable du service gestionnaire et selon ses directives.

- En l'absence du réseau d'eaux pluviales collectif :

L'évacuation dans un cours d'eau des eaux de lavage des filtres est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange sera réalisée dans un cours d'eau après autorisation préalable du service en charge de la police des eaux et selon ses directives.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ÉNERGIES ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Un recul minimum de 20 m est imposé pour les postes transformateurs vis-à-vis des habitants. En cas d'impossibilité technique ou résultant de la configuration des lieux, ils devront être enterrés et le plus éloigné possible des logements.

ORDURES MENAGERES

- **Collecte**

L'emplacement et les dimensions de l'aire de collecte des ordures ménagères doivent respecter les prescriptions des services compétents.

- **Stockage**

Les caractéristiques des locaux de stockage des ordures ménagères doivent respecter les prescriptions des services compétents. En tout état de cause, les conteneurs d'ordures ménagères doivent être remisés dans un local fermé. Une implantation en bordure du domaine public pourra être imposée.

TRI SELECTIF

En fonction de l'importance et de la situation de l'opération, une aire de tri sélectif enterrée peut être imposée. Son emplacement et ses caractéristiques doivent respecter les prescriptions des services compétents.

Pour le commerce, l'artisanat et les services, les emballages, palettes et déchets autres que les ordures ménagères doivent être stockés dans un local fermé avant évacuation. Tout stockage extérieur est interdit.

ARTICLE U_c 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non régleménté.

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

GÉNÉRALITÉS

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Les chemins d'exploitation et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de L'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.

Les débordements de toitures et de balcons jusqu'à 1m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique).

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0,30 m, tout en respectant les limites de propriété et du Domaine Public.

IMPLANTATION

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite de l'emprise des voies publiques et des voies privées ouvertes au public.

Cas général :

ZONE U_c : Zone périphérique à vocation principale d'habitat de moyenne densité

Les autres constructions pourront être implantées un recul minimum de 5 m par rapport aux emprises publiques et aux voies.

CAS PARTICULIER (HORS CONSTRUCTIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF)

Pour les constructions neuves et leurs annexes, en bordure des routes départementales, les retraits sont les suivants :

- 8m minimum de l'emprise du domaine public des routes départementales en agglomération,
- 25m minimum de l'axe des routes classées en 1^{ère} catégorie (RD157, RD1508, RD2508, RD3508 et RD908b) hors agglomération.

ARTICLE U_c 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

GENERALITES

Les débordements de toitures jusqu'à 1m ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospectifs excepté pour l'implantation en limite de propriété voisine des annexes non accolées à une construction.

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0.30 m.

IMPLANTATION

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite des propriétés voisines.

Cas général :

Les autres constructions doivent respecter :

- un recul minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.
- Cette disposition ne s'applique pas sur la limite commune entre deux constructions jumelées.

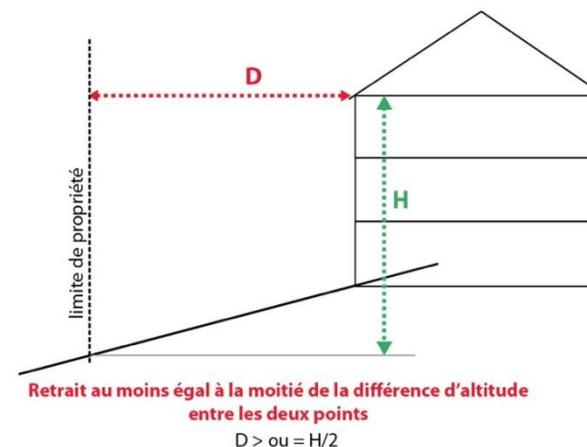


Schéma explicatif

Cas particulier des annexes :

Les annexes non accolées au bâtiment principal, peuvent être implantées jusqu'à 1 m minimum de la limite de la propriété voisine à condition :

- Que leur surface de plancher ou emprise au sol (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme) ne dépasse pas 35 m².
- Que leur hauteur totale mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, n'excède pas 3,50 m.
- Que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 12 m et sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

Dans les autres cas, elles doivent respecter un recul de minimum 4 m par rapport aux limites séparatives.

Les piscines :

ZONE U_c : Zone périphérique à vocation principale d'habitat de moyenne densité

Elles doivent respecter un recul minimum de 2m par rapport aux limites des propriétés voisines.

Les ouvrages de soutènement :

Tous Les ouvrages de soutènement (murs, enrochements, gabions, éléments végétalisables ou autres) indépendants des constructions doivent respecter un recul minimum vis-à-vis des limites de propriété, égal à 1,5 fois leur hauteur en déblai et à 2 fois leur hauteur en remblai. En outre, ils doivent obligatoirement être végétalisés (plantes couvrantes et/ou grimpantes dont 50% de persistants) pour en limiter l'impact visuel.

ARTICLE U_c 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Le présent article ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Toutefois, l'implantation des éventuels transformateurs électriques et antennes relais de téléphonie doit être la plus éloignée possible vis-à-vis des logements existants et futurs en fonction du projet.

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

Cas général :

La distance comptée horizontalement entre 2 constructions principales (hors annexes accolées, débords de toits non compris) doit être au moins égal à la somme des hauteurs des 2 constructions. La hauteur est calculée à la verticale en tout point de la façade du bâtiment par rapport au terrain naturel.

Cette règle ne s'applique pas entre 2 constructions jumelées.

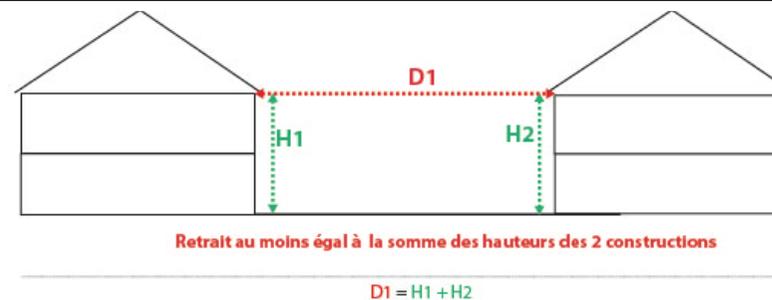


Schéma explicatif

La distance entre les constructions et leurs annexes non accolées devra être au moins égale 2m.

ARTICLE U_c 9 : EMPRISE AU SOL

GENERALITES

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport maximum autorisé entre l'emprise au sol des constructions et la superficie de l'assiette foncière du projet de construction.

L'emprise au sol des constructions correspond à la superficie comptée horizontalement de la projection à la verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs inclus) sur le terrain après travaux moins :

- Les ornements (modénatures, marquises)
- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements
- Les parties enterrées de la construction
- Les éléments extérieurs de façade tels que les balcons s'ils ne prennent pas appui au sol
- les piscines

ZONE U_c : Zone périphérique à vocation principale d'habitat de moyenne densité

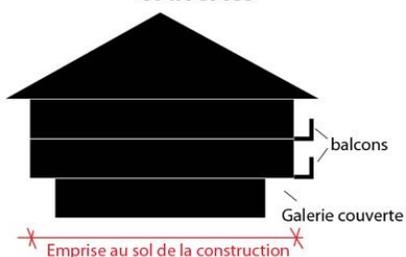
- les terrasses ou partie des constructions d'une hauteur inférieure à 0,50 m
- Les stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés, sous réserve que la partie non enterrée ne dépasse pas une hauteur de 0,50 m maximum.
- L'emprise des murs de soutènement, des murs de clôture et des murs de toutes natures qui ne sont pas partie intégrante d'un bâtiment
- Les constructions annexes (accolées, non accolées) non closes si la hauteur totale de la construction ne dépasse pas 4,00 m.
- Les locaux destinés aux deux-roues

Nota : on entend ici par non clos les constructions qui présentent au moins la moitié de ces façades totalement non closes (hors poteaux de soutènement).

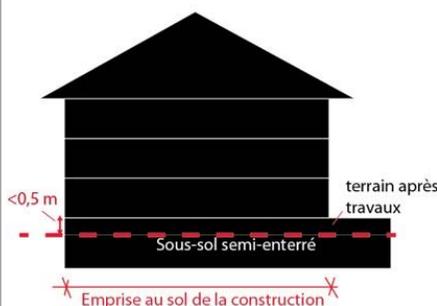
La hauteur des annexes est mesurée en tout point de la construction et à l'aplomb jusqu'au terrain naturel, avant travaux.

Lorsqu'un terrain est situé à cheval sur plusieurs zones du PLU, l'emprise au sol maximum autorisée est déterminée zone par zone pour chaque partie du terrain.

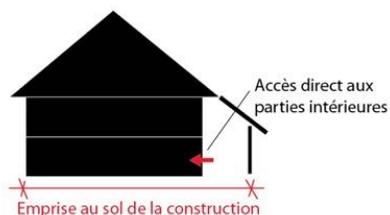
Cas des balcons et des galeries couvertes



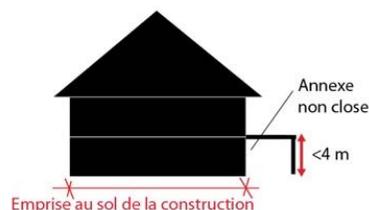
Cas des sous-sol



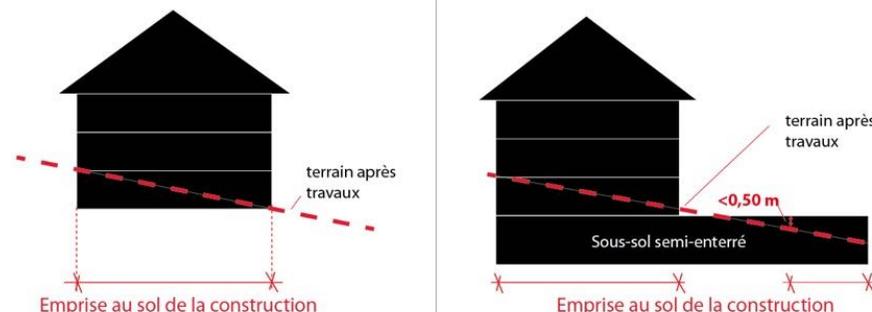
Cas d'un auvent ou terrasse couverte



Cas des annexes non closes



Cas d'un terrain en pente



EMPRISE AU SOL AUTORISEE

Cas général :

Au regard des dispositions ci-dessus, le CES des constructions ne devra pas excéder 0,20.

Ses dispositions ne s'appliquent pas :

- Dans le cadre de l'aménagement, rénovation, réhabilitation, d'un bâtiment existant et répertorié comme patrimonial au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme. Toutefois, si de nouvelles constructions sont aussi prévues, les dispositions du CES s'appliquent en prenant en compte l'emprise au sol du bâtiment patrimonial.
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE U_c 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le présent article ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif

Dans le cas où le Plan de Prévention des Risques naturels impose une cote au-dessus du terrain naturel pour les pièces d'habitation ou les ouvertures, les hauteurs du présent article seront augmentées d'autant.

La hauteur se calcule à la verticale entre le terrain naturel avant travaux, et tout point du bâtiment.

ZONE U_c : Zone périphérique à vocation principale d'habitat de moyenne densité

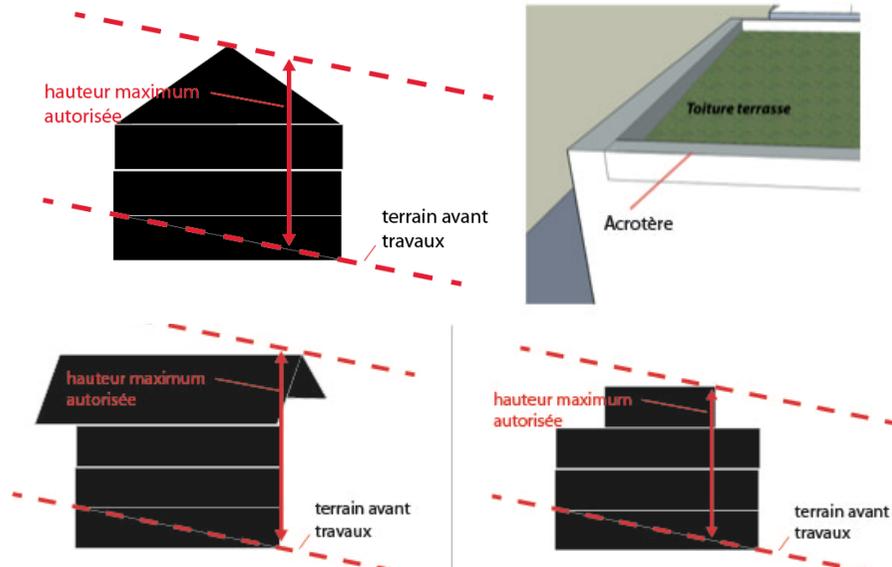


Schéma illustratif (à titre indicatif)

Il pourra être dérogé à ces règles dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique. Cette dérogation sera possible jusqu'à +0,40 m.

Seules les installations techniques telles que conduits de cheminées, ventilations, ascenseurs, peuvent dépasser ces cotes sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

Cas général :

La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder :

- Dans le cas de toitures à pans, 10 m au faîtage et 6,40 m à l'intersection supérieure des pans de toiture et de façade (ou de l'attique).
- Dans le cas de toitures terrasses autorisées à l'article 11, 7,30 m à l'acrotère et 9,50 m à l'acrotère de l'attique.

Le niveau en attique devra présenter ses façades avec un retrait minimum de 2,50 m par rapport au droit de la façade du niveau inférieur. Ce retrait est réduit à 1 m pour la façade la moins visible depuis l'espace public et sans conditions de recul sur une largeur max. de 4 m pour les équipements techniques sans positionnement alternatif et avec une intégration architecturale soignée.

Cas des toitures à pans

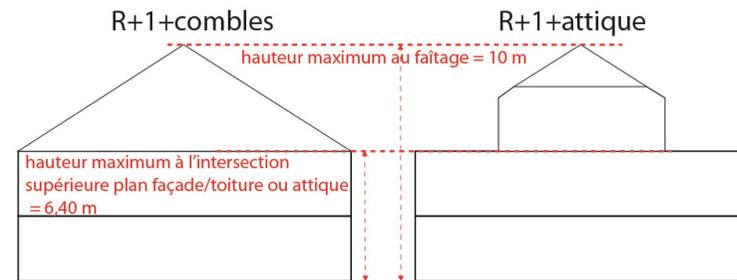


Schéma illustratif des hauteurs maximum autorisées dans le cas de toitures à pans (à titre indicatif)

Cas des toitures terrasses

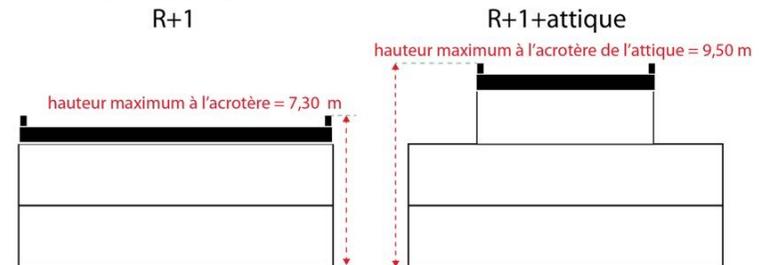


Schéma illustratif des hauteurs maximum autorisées dans le cas de toitures-terrasse (à titre indicatif)

Toutefois, ces hauteurs maximum pourront être majorées dans la limite de +0,50m dans le cas d'une construction présentant tout ou partie du rez-de-chaussée à destination commerciale, ou d'équipement public ou d'intérêt collectif.

En l'absence de règle plus contraignante du PPR, l'autorité compétente pourra imposer un niveau de RDC surélevé par rapport au terrain naturel pour des raisons de sécurité dans la limite de + 0,30 m.

ARTICLE U_c 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

11.1 – DISPOSITIONS GENERALES

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

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

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables, et ne répondant pas pour partie, au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites.

11.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

11.2.1- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

- Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.
- Les exhaussements et affouillements de sols liés à l'implantation des constructions, ainsi que de leurs annexes doivent être réduits au minimum nécessaire à l'adaptation au terrain naturel.
- Le façitage des constructions devra être parallèle aux courbes de niveaux, sauf :
 - impératif technique
 - en cas de terrain dont la pente naturelle est inférieure à 5%
 - en cas de toiture 4 pans à condition que l'altitude de l'égout soit constante.Une tolérance de 15° est admise. Une implantation avec les façades les plus longues perpendiculaires aux courbes de niveau est à privilégier pour les bâtiments à toiture plate
- Tous les ouvrages de soutènement (murs, enrochements, gabions, éléments végétalisables ou autres) sont autorisés si ils sont rendus nécessaires par la topographie du terrain naturel. Ils seront d'une hauteur maximum de 1,20 m. Les terrasses successives sont autorisées, si elles sont espacées de 0,50m minimum par un espace végétalisé.

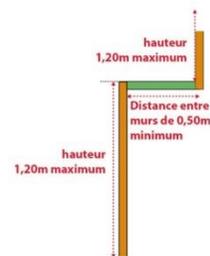


Schéma explicatif

11.2.2- POUR LES CONSTRUCTIONS IDENTIFIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME :

Le projet de restauration ou de réhabilitation des bâtiments doit respecter l'aspect, le bâtiment principal, le caractère, les proportions, les formes, et d'une façon générale le dessin des détails.

En outre :

- Les ouvertures supplémentaires devront être similaires à l'existant et dans le même rythme,
- Il sera utilisé des enduits teintés dans la masse ou peints dans une teinte uniforme et en harmonie avec la façade. La teinte des menuiseries extérieures devra être en harmonie avec la façade, uniforme et de préférence d'un aspect bois.
- Les toitures devront être conservées à l'identique dans leur aspect. Seuls seront autorisés les éléments de compositions décrits en 11.2.5. Elles pourront être surélevées uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique. Cette surélévation sera possible jusqu'à +0,40 m,
- les toitures terrasse et toitures végétalisées sont interdites.
- Les escaliers, balcons et galeries doivent être couverts en tous points par un débord de toiture.
- Les murs et murets existants doivent être conservés dans leur intégralité et même reconstitués, si besoin est, à l'exception des percements utiles aux accès; dans ce cas, leur hauteur existante pourra être conservée.

11.2.3- FAÇADES DES CONSTRUCTIONS :

Nota : pour les secteurs ou bâtiments concernés par une servitude de protection de type L151-19, ces dispositions s'appliquent sous réserve de leur compatibilité avec les paragraphes 11.2.2.

Teinte :

- L'utilisation de teintes vives, y compris le blanc, sont interdites pour les enduits et peintures en façades.
- La polychromie des façades de plus de deux couleurs est interdite.

Aspect :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouvert d'un autre type de revêtement est interdit (tels que parpaings de ciment, briques de montage). Il sera utilisé des enduits teintés dans la masse ou peints. Les enduits gros grains, griffés ou fantaisie sont interdits.
- Les imitations de matériaux sont interdites sauf pour les menuiseries.
- L'aspect minéral des constructions doit être dominant en façade, mais l'utilisation de bois en faible proportion sera accepté.
- Les matériaux réfléchissants et les verres teintés sont interdits pour les garde-corps des balcons et des loggias.
- Si après la réalisation de la construction, la fermeture de loggias ou de vérandas devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.
- Les menuiseries (encadrements et volets) doivent présenter une cohérence d'ensemble de teinte et de forme pour l'ensemble du bâtiment y compris en cas de réhabilitation.
- Les matériaux réfléchissants et les verres teintés sont interdits pour les garde-corps des balcons et des loggias.
- L'usage de panneaux solaires, en façade, est autorisé si ces derniers sont intégrés verticalement et regroupés dans le plan de la façade.

Composition :

- Les finitions en rondins sont interdites.
- Les constructions en madriers pleins apparents assemblé mi-bois (de type chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle sont interdites.
- Les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être de composition identique aux autres façades.
- Les façades des annexes implantées jusqu'en limites séparatrices ne devront présenter aucune ouverture.
- Un dispositif (couvertine, « goutte d'eau », bavette, ...) devra protéger le chant des dalles de balcon et les arases supérieures des garde-corps maçonnés et des murs exposés aux intempéries. Sauf si l'aspect architectural ou l'usage le justifie, les escaliers, balcons ou galeries doivent être couverts par un débord de toiture.
- Les garde-corps seront en partie opaques pour couvrir le champ de dalle des balcons.

11.2.4- LINEAIRES DE FAÇADE :

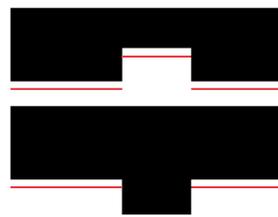
Nota : pour les secteurs ou bâtiments concernés par une servitude de protection de type L151-19, ces dispositions s'appliquent sous réserve de leur compatibilité avec les paragraphes 11.2.2.

Le linéaire de chaque façade des parties closes et couvertes des constructions nouvelles est limité à 25 m maximum.

Un linéaire de façade correspond à la longueur calculée à l'horizontal entre les deux points opposés d'une façade d'un bâtiment. Ne sont pas pris en compte dans le calcul des linéaires de façades :

- Les parties correspondant aux stationnements semi-enterrés des constructions, si la hauteur ne dépasse pas 1m par rapport au terrain après travaux
- Les décrochés de façade, comme précisé sur le schéma ci-dessous

Mode de calcul du linéaire de façade



Éléments pris en compte dans le calcul d'un linéaire

Nota : les constructions jumelées sont considérées ici comme étant un volume unique.

11.2.5- TOITURES, ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

Nota : pour les secteurs ou bâtiments concernés par une servitude de protection de type L151-19, ces dispositions s'appliquent sous réserve de leur compatibilité avec les paragraphes 11.2.2.

Typologie :

- Les toitures seront à deux pans principaux par linéaire de toiture.
- Toutefois, les toitures-terrasses peuvent être autorisées jusqu'en R+1 maximum sous conditions :
 - Qu'elles soient accessibles et rattachées aux logements uniquement, et qu'elles n'excèdent pas **60%** de l'emprise au sol du bâtiment.
 - Et/ou qu'elles ne constituent pas de par leur emprise un élément essentiel des constructions et qu'elles s'intègrent de manière harmonieuse à la volumétrie générale (éléments d'articulation entre 2 bâtiments, ...).

ZONE U_c : Zone périphérique à vocation principale d'habitat de moyenne densité

- Au titre de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme, les toitures-terrasses végétalisées et les toitures végétalisées sont autorisées sur tout ou partie de la toiture si le complexe retenu répond aux objectifs suivants : isolation thermique avec une structure et un acrotère conçu pour recevoir une épaisseur minimum de substrat de 40 cm et assurer la rétention d'eau.
- Pour les extensions accolées et les annexes accolées au bâtiment principal une toiture à un pan pourra être autorisée à condition de ne pas dépasser la toiture principale.
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les extensions accolées, et les annexes accolées au bâtiment principal une toiture terrasse non végétalisée pourra être autorisée.

Pentes des toitures à pans :

- La pente des toitures doit être supérieure ou égale à 40%. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises pour les annexes ayant une emprise au sol inférieure à 20 m².

Composition

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 0,80 m, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.

Seuls sont autorisés en toiture :

- les jacobines si leur largeur n'excède pas 2m et si elles sont espacées de 3 m de bord à bord. (se référer à l'annexe du présent règlement pour les jacobines autorisées),
- les vitrages fixes ou ouvrants dans le même plan si leur surface n'excède pas 10% du toit, ils peuvent être regroupés en verrière
- Les croupes et les coyaux (avec des pentes qui seront comprises entre 40% et 80%) s'ils sont en proportion harmonieuse avec le volume principal

Un dispositif de protection des bandes de rives sera imposé.

Aspect :

L'aspect des toitures doit être déterminé en tenant compte de l'environnement bâti. Les aspects « ondulé », « tôle » et « bardeau d'asphalte » sont interdits.

Les matériaux de couverture doivent être d'aspect tuile (mécanique, plate ou écaille) de teinte à dominante brune, ou en faible proportion, d'aspect cuivre ou zinc patinés, sauf dans le cas de toitures végétalisées lorsqu'elles sont autorisées.

L'usage de panneaux solaires, en toiture, est autorisé si ces derniers respectent la pente générale du toit, s'ils sont intégrés et regroupés en se substituant aux tuiles (sauf impossibilité technique).

Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté et ne pas dépasser le faîtage. Leur teinte devra être en harmonie avec celle du bâtiment. En tout état de cause une seule parabole sera autorisée par bâtiment.

11.2.6- CLOTURES, HAIES, DES CONSTRUCTIONS :

Nota : pour les secteurs ou bâtiments concernés par une servitude de protection de type L151-19, ces dispositions s'appliquent sous réserve de leur compatibilité avec les paragraphes 11.2.2.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause elles seront soumises à déclaration quant à leur implantation et leur aspect.

Hauteur :

- Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1,80 m en limite séparative comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,80 m.
- Les murs sont autorisés en cas d'encadrement de portail d'entrée. Dans ce cas ils ne peuvent excéder une hauteur de 1.80m sur une longueur de 5m de part et d'autre du portail.

Composition :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage urbain environnant.
- Elles doivent être constituées :
 - par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie de forme simple, ajourées dans une proportion supérieure à 25% et sans que les éléments pleins ne dépassent une largeur unitaire de 20 cm.
 - Et/ou par des haies végétales
- Les haies végétales seront réalisées avec au minimum 7 essences locales et variées dont la liste est annexée au présent règlement. Elles devront comporter au minimum 30% de variétés mellifères et 30% de variétés persistantes.
- L'implantation des clôtures et des haies ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0,80 m en tout point du triangle de visibilité.
- Une haie vive pourra être imposée pour masquer une clôture grillagée le cas échéant.

ZONE U_c : Zone périphérique à vocation principale d'habitat de moyenne densité

Teinte :

Les clôtures (à l'exception des murs et murets) doivent être de teinte vert sombre ou gris sombre ou brun sombre ou bois naturel.

ARTICLE U_c 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

GENERALITES

Caractéristiques générales des places de stationnement automobile :

- Les dimensions des places, sauf au bord d'une voie pour le stationnement perpendiculaire ou en épi, doivent être de 5,00 m x 2,50m et de 6.00m x 2.00m en longitudinal.
- Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite devront être conformes aux normes et positionnées à proximité de l'entrée du bâtiment.
- L'accès à chaque place de stationnement doit être autonome.

Modalités de réalisation :

- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies soit par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins sauf prescription contraire dans les documents graphiques.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager tout ou partie des places de stationnement exigées sur le terrain d'assiette de l'opération, sont admises les possibilités suivantes :
 - L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 200 m de l'opération,
 - l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Le nombre de places à réaliser devra être arrondi à l'entier supérieur, le cas échéant.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

HABITAT	<p>Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération.</p> <p>Pour les véhicules automobiles, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.
POUR TOUTE OPERATION D'HABITAT NEUF DE PLUS DE 300 M² DE SURFACE DE PLANCHER	<p>Pour les véhicules automobiles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La moitié au moins des places sera couverte. Les places couvertes seront obligatoirement en sous-sol • 10% des places, en plus des places obligatoires seront réalisées en places „visiteur“ non affectées. <p>Pour les vélos, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un garage à vélo répondant aux besoins de l'opération devra être réalisé. Avec un ratio minimum de 1,5 m² par tranche de 70 m² de surface de plancher.

HABITAT NOUVEAU DANS LE CADRE D'UNE REHABILITATION	<p>Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération.</p> <p>Pour les véhicules automobiles, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher totale (existante + créée). <p>Les places visiteurs et les places couvertes ne sont pas exigées.</p>
---	---

ACTIVITES Hébergement hôtelier <i>(hôtels et restaurants)</i>	<p>Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération.</p> <p>Pour les véhicules automobiles, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2 places de stationnement pour 3 chambres • 2 places de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant ou de bar • 1 place de stationnement pour 10 m² de terrasse de restaurant ou de bar • La moitié au moins des places sera couverte (arrondie à l'entier inférieur). Les places couvertes seront obligatoirement en sous-sol ou dans le volume de la construction principale (dont annexes accolées)
---	--

ZONE U_c : Zone périphérique à vocation principale d'habitat de moyenne densité

Bureaux – services	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. Pour les véhicules automobiles, il est exigé : <ul style="list-style-type: none">• 2 places par tranche de 50 m² de surface de plancher• La moitié au moins des places sera couverte (arrondie à l'entier inférieur). Les places couvertes seront obligatoirement en sous-sol ou dans le volume de la construction principale (dont annexes accolées) Pour les vélos, il est exigé : Un garage à vélo répondant aux besoins de l'opération devra être réalisé. Avec un ratio minimum de 1,5 m ² par tranche de 70 m ² de surface de plancher.
Artisanat <i>(à vocation de service de proximité uniquement)</i>	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. Pour les véhicules automobiles, il est exigé : <ul style="list-style-type: none">• 2 places par tranche de 50 m² de surface de vente. Toute tranche commencée implique la réalisation de la place de stationnement.
EQUIPEMENT PUBLIC	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.

Caves :

Pour toute opération d'habitat neuf de plus de 300 m² de surface de plancher, une cave de 4 m² par logement doit être réalisée.

ARTICLE U_c 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Tout espace non affecté à la circulation ou au stationnement doit être traité en espace vert.
- Pour toute opération supérieure à 300 m² de surface de plancher, 25% minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts de pleine terre, dont 50% en un tenant maximum.
- La réalisation de chemins piétons et de pistes cyclables vient en déduction des espaces verts demandés.
- Les espaces verts devront être organisés et plantés de telle façon à participer à l'agrément du projet, l'autorité compétente pouvant imposer des prescriptions dans ce sens.
- L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, une aire de jeux équipée pour enfants. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.
- Les jardins peuvent être autorisés au sein de ces espaces verts.
- Pour toute opération d'habitat supérieure à 300 m² de surface de plancher, un espace dédié au jardinage et au compostage doit être réservé et de taille adaptée à l'opération projetée.
- Les plantations, doivent être réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.
- Pour toute opération supérieure à 300 m² de surface de plancher, il devra être planté en moyenne un arbre de haute tige (se reporter à la liste des essences locales annexée au présent règlement) pour 4 places de stationnement avec une répartition harmonieuse.
- Les arbres de haute tige doivent être plantés avec un recul de 4m minimum vis-à-vis des constructions principales, excepté vis-à-vis de la façade orientée Nord (plus ou moins 45°).
- Les végétaux devront respecter la hauteur minimum suivante lors de la plantation :
 - 3 mètres pour les arbres
 - 0.80 mètre pour les arbustes

ARTICLE U_c 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

ARTICLE U_c 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Éclairage extérieur :

L'éclairage extérieur n'est pas imposé sauf réglementation contraire.

Afin de limiter la consommation d'énergie et la pollution lumineuse, l'éclairage extérieur devra ne pas diffuser de lumière vers le haut.

Les caractéristiques de l'éclairage extérieur doivent respecter les prescriptions du lexique « **Obligations en matière de performance énergétique et environnementale des constructions, travaux, installations et aménagements** ».

Pour les enseignes lumineuses :

Toute diffusion de lumière vers le haut est proscrite. La source lumineuse sera à diode électroluminescente (LED) et l'installation devra privilégier les économies d'énergie.

Pour les toitures végétalisées :

Les caractéristiques des toitures végétalisées doivent respecter les prescriptions du lexique « **Obligations en matière de performance énergétique et environnementale des constructions, travaux, installations et aménagements** ».

Complémentaire pour les constructions artisanales ou commerciales uniquement :

Les locaux devront être conçus pour optimiser le volume (hauteur sous plafond limitée).

ARTICLE U_c 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de réhabilitation de bâtiments.

ZONE Ud : Zone périphérique des coteaux à vocation principale d'habitat de faible densité

secteur Udi : secteur périphérique des coteaux à vocation principale d'habitat de faible densité avec assainissement individuel

ZONE UD : ZONE PÉRIPHÉRIQUE DES COTEAUX À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT DE FAIBLE DENSITÉ

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone identifie les secteurs d'habitat résidentiel de faible densité sur les coteaux.

Les règles définies dans cette zone ont pour objectif de préserver le caractère de la zone tout en assurant une densification mesurée.

Cette zone comprend aussi :

Secteur Udi, correspondant aux secteurs avec assainissement individuel.

DISPOSITION GENERALE :

Au titre de l'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme : en cas de lotissement ou de permis valant division, l'ensemble des règles définies ci-après s'appliqueront lot par lot.

Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE Ud 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les industries,
- Les commerces,
- Les exploitations agricoles ou forestières (à l'exception des constructions autorisées sous conditions à l'article 2).
- Les entrepôts.

Sont également interdits :

- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,

- Les constructions abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à enregistrement.
- La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping
- L'installation pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane ou d'une résidence mobile
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme.
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m².
- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 du Code de l'urbanisme.
- L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au tiret ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non
- L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

Toutes nouvelles occupations et utilisations du sol sont interdites dans les secteurs soumis à risques naturels forts, identifiés au Plan de Prévention des Risques (zones

ZONE Ud : Secteur périphérique des coteaux à vocation principale d'habitat de faible densité

secteur Udi : secteur périphérique des coteaux à vocation principale d'habitat de faible densité avec assainissement individuel

rouges) et repérés au titre de l'article R.123.11b du Code de l'Urbanisme (sauf exceptions décrites à l'article 2).

Dans les secteurs concernés par le passage d'une canalisation de gaz et identifiés au titre de l'article R 123-11b du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Dans la zone de dangers graves (95m de part et d'autre de la canalisation), toute construction ou extension d'établissement recevant du public relevant des catégories 1 à 3 ainsi que les immeubles de grande hauteur.
- Dans la zone de dangers très graves (65m de part et d'autre de la canalisation), toute construction ou extension d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes, ainsi que les immeubles de grande hauteur

ARTICLE Ud 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1- RAPPEL

Adaptations mineures :

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre :

Au titre de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, elle est autorisée dans les 10 ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

Les démolitions sont soumises à permis :

Pour les constructions repérées au titre de l'article L111-19 du Code de l'Urbanisme.

2- PARMI LES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES NECESSITANT UNE AUTORISATION D'URBANISME, SEULES CELLES QUI SUIVENT SONT ADMISES SOUS CONDITIONS

:

• L'habitat :

- Au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, toute opération créant plus de 500 m² de surface de plancher d'habitat comprendra un minimum de 25% de logements locatifs aidés.

• L'artisanat, les bureaux et services autorisés (à condition qu'il s'agisse d'une activité de proximité) :

- Dans la mesure où leur nature, leur fonctionnement ou leur fréquentation peut induire des nuisances pour le voisinage, ces activités devront prendre toutes mesures aux fins de garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique.
- Leur surface sera limitée à 150 m² maximum par unité d'activité.

• Les annexes :

- Trois annexes maximum (accolées ou non) par logement d'une superficie cumulée maximum de 50 m² de surface de plancher ou emprise au sol (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme) + une piscine par logement.

• L'hébergement hôtelier :

- Dans la mesure où leur nature, leur fonctionnement ou leur fréquentation peut induire des nuisances pour le voisinage, ces activités devront prendre toutes mesures aux fins de garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique.

• Les constructions agricoles :

- Seules sont autorisées : les constructions, installations et dépendances techniques reconnues indispensables à l'activité agricole des sièges d'exploitation préexistants, et dans la mesure où elles ne génèrent pas de nuisance supplémentaire pour le voisinage.

• Pour les constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme est admise uniquement :

- La réhabilitation sans extension volumétrique à l'exception des légères adaptations autorisées à l'article 11, sans annexe accolée et sous réserve de garder le bâtiment principal et le caractère architectural du bâti.

ZONE Ud : Secteur périphérique des coteaux à vocation principale d'habitat de faible densité

secteur Udi : secteur périphérique des coteaux à vocation principale d'habitat de faible densité avec assainissement individuel

- **Pour les Espaces Boisés Classés (EBC) définis au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme :**
 - Ils ne peuvent faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé.
- **Dans les secteurs soumis à risques naturels forts (zones rouges du PPR) :**
 - il conviendra de se référer au règlement du PPR annexé au PLU pour connaître les occupations et utilisations du sol admises sous conditions, et sous réserve des dispositions prévues à l'article 1.
- **Dans les secteurs soumis à risques naturels moyens et faibles (zones bleues du PPR) :**
 - il conviendra de se référer au règlement du PPR annexé au PLU pour connaître les occupations et utilisations du sol admises sous conditions.
- **Pour les éléments paysagers protégés inscrits au titre de l'article L151-19 sur les plans graphiques :**
 - Toute modification fera l'objet d'une autorisation préalable.
 - En cas d'intervention les détruisant tout ou partiellement une reconstitution des éléments paysagers, avec des espèces identiques, est obligatoire.
- **Pour les Espaces Boisés Classés (EBC) définis au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme :**
 - Ils ne peuvent faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé.
 - Ils peuvent, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R. 130.1 du code de l'Urbanisme.
- **Dans les secteurs concernés par le passage d'une canalisation de gaz ou d'hydrocarbures et identifiés au titre de l'article R 123-11b du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage :**
 - les occupations et utilisations du sol doivent se rapporter à la servitude de protection annexée au PLU et/ou aux prescriptions particulières de l'exploitant. Ces zones peuvent toutefois être réduites par la mise en œuvre de dispositions compensatoires adaptées. Ces dispositions compensatoires restent à la charge du demandeur.

- les projets de construction ou d'extension de bâtiments devront être portés à la connaissance de l'exploitant de la canalisation afin que ce dernier puisse évaluer leurs impacts sur la canalisation et prendre les mesures adaptées.

ARTICLE Ud 3 : ACCES ET VOIRIE

DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE PUBLIQUE EN MATIERE D'ACCES ROUTIER

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un nouvel accès à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, l'accès peut être imposé sur une voie de moindre importance.

ACCES

- **Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.** Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur nombre, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le raccordement d'un accès privé à une voie ouverte à la circulation publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la chaussée de la voie publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.
- Sauf impossibilité technique, tout accès à un terrain issu d'une division foncière sera obligatoirement prévu :
 - Soit depuis l'accès existant préalablement à ladite division.
 - Soit par un nouvel accès mutualisé à l'échelle du terrain avant division et en remplacement de l'accès préexistant.

VOIRIES

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles (publiques ou privées) ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une largeur de chaussée de 4m minimum et une pente

ZONE Ud : Secteur périphérique des coteaux à vocation principale d'habitat de faible densité

secteur Udi : secteur périphérique des coteaux à vocation principale d'habitat de faible densité avec assainissement individuel

longitudinale de 12% maximum. Des cheminements piétons ou des trottoirs seront imposés.

- Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie) de faire demi-tour.
- Des liaisons pour les piétons et les cycles peuvent être imposées pour connexion avec des itinéraires existants ou prévus.

ARTICLE Ud 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, à l'exception des annexes, doit être raccordé au réseau public d'eau potable et respecter la réglementation relative à la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions des services compétents.

Eaux USEES

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, à l'exception des annexes, doit être raccordé au réseau public d'assainissement conformément aux prescriptions des services compétents.
- Le raccordement s'effectuera par un dispositif d'évacuation de type séparatif conforme à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux d'origine artisanales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur
- Pour les piscines :

Quel que soit le mode d'évacuation retenu, tout produit additif sera neutralisé avant rejet en se conformant à la fiche technique du produit.

- En présence du réseau d'eaux usées collectif :

Les évacuations des eaux de lavage des filtres devront être évacuées au réseau.

En absence de réseau d'eaux pluviales ou impossibilité technique de raccordement, l'évacuation des eaux de vidange sera réalisée par dérogation au réseau d'eaux usées, après autorisation préalable du service gestionnaire et selon ses directives.

- En l'absence du réseau d'eaux usées collectif :

Les évacuations des eaux de lavage des filtres devront être évacuées au dispositif d'assainissement autonome sous réserve que celui-ci soit conçu en conséquence.

En absence de réseau d'eaux pluviales ou impossibilité technique de raccordement, l'évacuation des eaux de vidange sera réalisée par infiltration sous réserve que le rapport géologique confirme l'absence de risque de résurgence et d'épandage de la vidange.

- **En secteur Udi** : en raison de l'absence de réseau collectif d'assainissement, il pourra être admis un dispositif d'assainissement individuel conformément aux dispositions de la carte d'aptitude des sols et du milieu (voir annexes sanitaires). **Ce dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre de raccorder la construction directement au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé le cas échéant.**

Eaux PLUVIALES

- La gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales doit respecter les prescriptions des annexes sanitaires et du zonage de l'assainissement – volet eaux pluviales.
- La mise en place de dispositifs de collecte des eaux de ruissellement en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés.
- Les eaux de pluie en provenance des toitures, loggias, balcons et toutes saillies ne doivent pas se déverser librement sur le Domaine Public mais être obligatoirement évacuées par des dispositifs de descente d'eaux pluviales raccordées au réseau.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Pour les piscines :

Quel que soit le mode d'évacuation retenu, tout produit additif sera neutralisé avant rejet en se conformant à la fiche technique du produit.

- En présence du réseau d'eaux pluviales collectif :

L'évacuation au réseau des eaux de lavage des filtres est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange sera réalisée au réseau après autorisation préalable du service gestionnaire et selon ses directives.

- En l'absence du réseau d'eaux pluviales collectif :

L'évacuation dans un cours d'eau des eaux de lavage des filtres est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange sera réalisée dans un cours d'eau après autorisation préalable du service en charge de la police des eaux et selon ses directives.

ZONE Ud : Secteur périphérique des coteaux à vocation principale d'habitat de faible densité

secteur Udi : secteur périphérique des coteaux à vocation principale d'habitat de faible densité avec assainissement individuel

ENERGIES ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Un recul minimum de 20 m est imposé pour les postes transformateurs vis-à-vis des habitants. En cas d'impossibilité technique ou résultant de la configuration des lieux, ils devront être enterrés et le plus éloigné possible des logements.

ORDURES MENAGERES

Collecte

L'emplacement et les dimensions de l'aire de collecte des ordures ménagères doivent respecter les prescriptions des services compétents.

Stockage

Les caractéristiques des locaux de stockage des ordures ménagères doivent respecter les prescriptions des services compétents. En tout état de cause, les conteneurs d'ordures ménagères doivent être remisés dans un local fermé. Une implantation en bordure du domaine public pourra être imposée.

TRI SELECTIF

En fonction de l'importance et de la situation de l'opération, une aire de tri sélectif enterrée peut être imposée. Son emplacement et ses caractéristiques doivent respecter les prescriptions des services compétents.

Pour le commerce, l'artisanat et les services, les emballages, palettes et déchets autres que les ordures ménagères doivent être stockés dans un local fermé avant évacuation. Tout stockage extérieur est interdit.

ARTICLE Ud 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Toutefois, dans les secteurs Udi et au regard des contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel : pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie suffisante pour pouvoir réaliser le système d'assainissement individuel, conforme aux normes et règlements en vigueur.

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

GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Les chemins d'exploitation et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de L'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à planter le long des chemins.

Les débordements de toitures et balcons jusqu'à 1m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique).

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0.30 m, tout en respectant les limites de propriété et du Domaine Public.

IMPLANTATION

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite de l'emprise des voies publiques et des voies privées ouvertes au public.

Cas général :

ZONE Ud : Secteur périphérique des coteaux à vocation principale d'habitat de faible densité

secteur Udi : secteur périphérique des coteaux à vocation principale d'habitat de faible densité avec assainissement individuel

Les autres constructions pourront être implantées un recul minimum de 5 m par rapport aux emprises publiques et aux voies.

Cas particulier (hors constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif)

Pour les constructions neuves et leurs annexes, en bordure des routes départementales, les retraits sont les suivants :

- 8m minimum de l'emprise du domaine public des routes départementales en agglomération,
- 25m minimum de l'axe des routes classées en 1^{ère} catégorie (RD157, RD1508, RD2508 et RD908b) hors agglomération.

ARTICLE Ud 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

GENERALITES

Les débordements de toitures jusqu'à 1m ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospects excepté pour l'implantation en limite de propriété voisine des annexes non accolées à une construction.

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0.30 m.

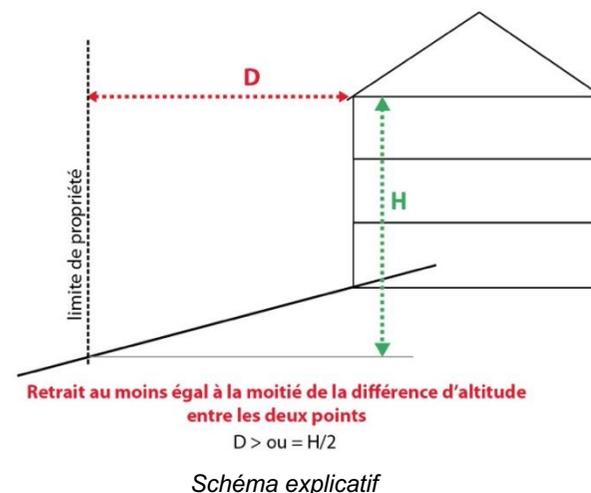
IMPLANTATION

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite des propriétés voisines.

Cas général :

Les autres constructions doivent respecter :

- un recul minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.
- Cette disposition ne s'applique pas sur la limite commune entre deux constructions jumelées.



Cas particulier des annexes :

Les annexes non accolées au bâtiment principal, peuvent être implantées jusqu'à 1m minimum de la limite de la propriété voisine à condition :

- Que leur surface de plancher ou emprise au sol (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme) ne dépasse pas 35 m².
- Que leur hauteur totale mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, n'excède pas 3,50 m.
- Que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 12 m et sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

ZONE Ud : Secteur périphérique des coteaux à vocation principale d'habitat de faible densité

secteur Udi : secteur périphérique des coteaux à vocation principale d'habitat de faible densité avec assainissement individuel

Dans les autres cas, elles doivent respecter un recul de minimum 4 m par rapport aux limites séparatives.

Les piscines :

Elles doivent respecter un recul minimum de 2m par rapport aux limites des propriétés voisines.

Les ouvrages de soutènement :

Tous Les ouvrages de soutènement (murs, enrochements, gabions, éléments végétalisables ou autres) indépendants des constructions doivent respecter un recul minimum vis-à-vis des limites de propriété, égal à 1,5 fois leur hauteur en déblai et à 2 fois leur hauteur en remblai. En outre, ils doivent obligatoirement être végétalisés (plantes couvrantes et/ou grimpantes dont 50% de persistants) pour en limiter l'impact visuel.

ARTICLE Ud 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

GENERALITES

Le présent article ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Toutefois, l'implantation des éventuels transformateurs électriques et antennes relais de téléphonie doit être la plus éloignée possible vis-à-vis des logements existants et futurs en fonction du projet.

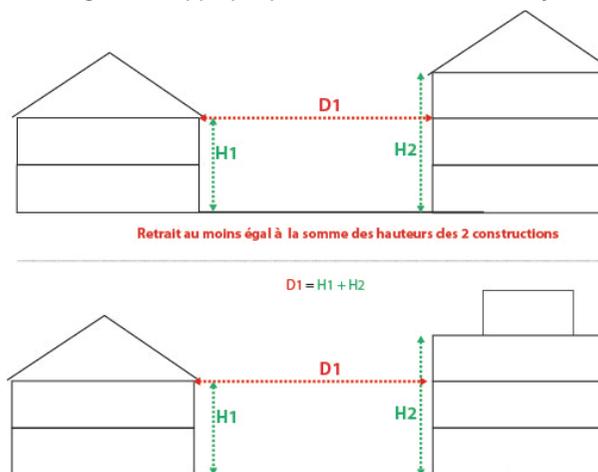
Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

IMPLANTATION

Cas général :

La distance comptée horizontalement entre 2 constructions principales (hors annexes accolées, débords de toits non compris) doit être au moins égal à la somme des hauteurs des 2 constructions. La hauteur est calculée à la verticale en tout point de la façade du bâtiment par rapport au terrain naturel.

Cette règle ne s'applique pas entre 2 constructions jumelées.



La distance entre les constructions et leurs annexes non accolées devra être au moins égale 2m.

ARTICLE Ud 9 : EMPRISE AU SOL

GENERALITES

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport maximum autorisé entre l'emprise au sol des constructions et la superficie de l'assiette foncière du projet de construction.

L'emprise au sol des constructions correspond à la superficie comptée horizontalement de la projection à la verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs inclus) sur le terrain après travaux moins :

- Les ornements (modénatures, marquises)
- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements
- Les parties enterrées de la construction
- Les éléments extérieurs de façade tels que les balcons s'ils ne prennent pas appui au sol
- les piscines
- les terrasses ou partie des constructions d'une hauteur inférieure à 1 m

ZONE Ud : Secteur périphérique des coteaux à vocation principale d'habitat de faible densité

secteur Udi : secteur périphérique des coteaux à vocation principale d'habitat de faible densité avec assainissement individuel

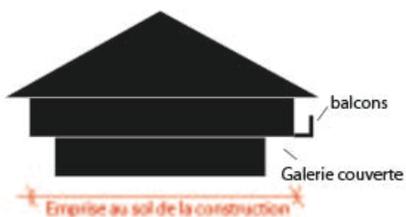
- Les stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés, sous réserve que la partie non enterrée ne dépasse pas une hauteur de 1 m maximum.
- L'emprise des murs de soutènement, des murs de clôture et des murs de toutes natures qui ne sont pas partie intégrante d'un bâtiment
- Les constructions annexes (accolées, non accolées) non closes si la hauteur totale de la construction ne dépasse pas 4,00 m.
- Les locaux destinés aux deux-roues

Nota : on entend ici par non clos les constructions qui présentent au moins la moitié de ces façades totalement non closes (hors poteaux de soutènement).

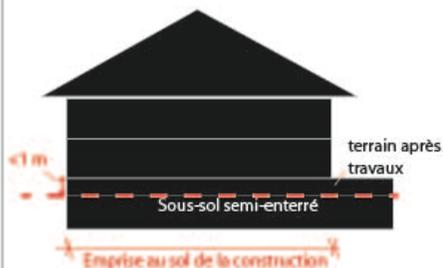
La hauteur des annexes est mesurée en tout point de la construction et à l'aplomb jusqu'au terrain naturel, avant travaux.

Lorsqu'un terrain est situé à cheval sur plusieurs zones du PLU, l'emprise au sol maximum autorisée est déterminée zone par zone pour chaque partie du terrain.

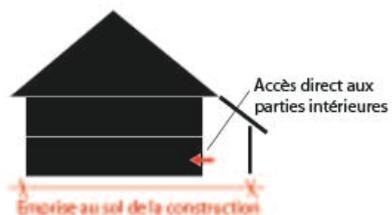
Cas des balcons et des galeries couvertes



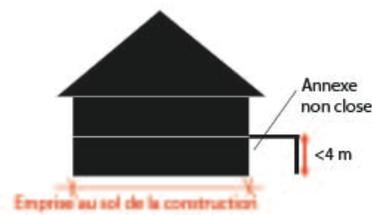
Cas des sous-sol



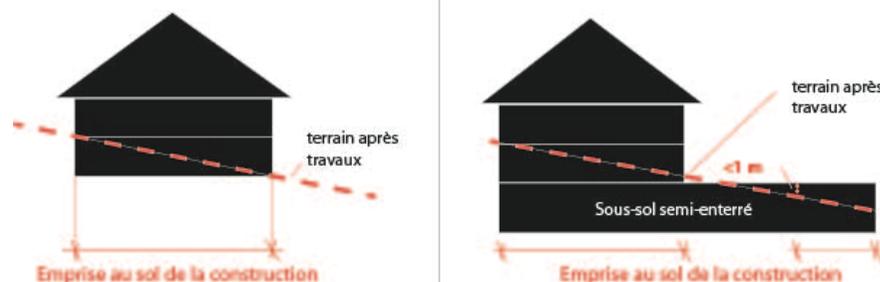
Cas d'un auvent ou terrasse couverte



Cas des annexes non closes



Cas d'un terrain en pente



EMPRISE AU SOL AUTORISEE

Cas général :

Au regard des dispositions ci-dessus, le CES des constructions ne devra pas excéder 0,15.

Ses dispositions ne s'appliquent pas :

- Dans le cadre de l'aménagement, rénovation, réhabilitation, d'un bâtiment existant et répertorié comme patrimonial au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme. Toutefois, si de nouvelles constructions sont aussi prévues, les dispositions du CES s'appliquent en prenant en compte l'emprise au sol du bâtiment patrimonial.
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE Ud 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le présent article ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif

Dans le cas où le Plan de Prévention des Risques naturels impose une cote au-dessus du terrain naturel pour les pièces d'habitation ou les ouvertures, les hauteurs du présent article seront augmentées d'autant.

La hauteur se calcule à la verticale entre le terrain naturel avant travaux, et tout point du bâtiment.

ZONE Ud : Secteur périphérique des coteaux à vocation principale d'habitat de faible densité

secteur Udi : secteur périphérique des coteaux à vocation principale d'habitat de faible densité avec assainissement individuel

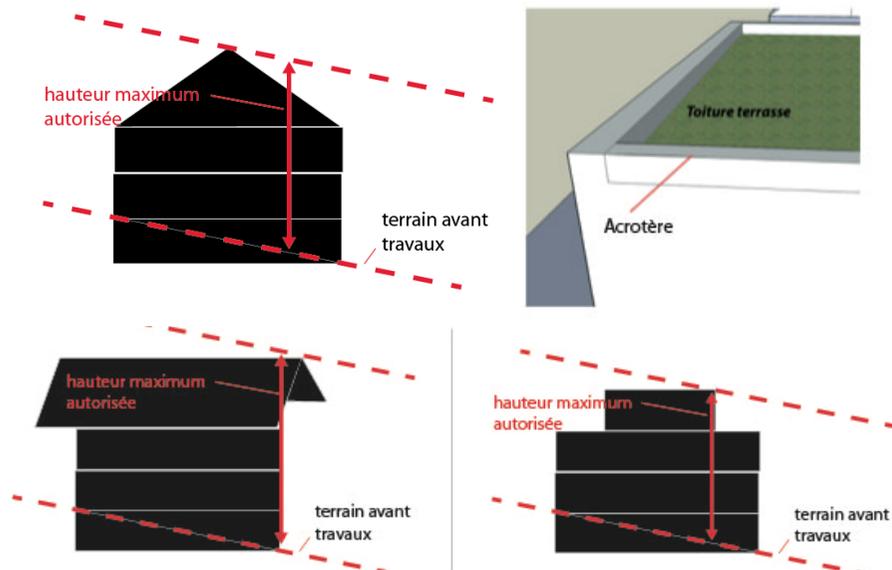


Schéma illustratif (à titre indicatif)

Il pourra être dérogé à ces règles dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique. Cette dérogation sera possible jusqu'à +0,40 m.

Seules les installations techniques telles que conduits de cheminées, ventilations, ascenseurs, peuvent dépasser ces cotes sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

Cas général :

La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder :

- Dans le cas de toitures à pans : 9,00 m au faîtage et 6,40 m à l'intersection supérieure des pans de toiture et de façade (ou de l'attique).
- Dans le cas de toitures terrasses autorisées à l'article 11 : 7,30 m à l'acrotère et 9 m à l'acrotère de l'attique.

Le niveau en attique devra présenter ses façades avec un retrait minimum de 2,50 m par rapport au droit de la façade du niveau inférieur. Ce retrait est réduit à 1 m pour la façade la moins visible depuis l'espace public et sans conditions de recul sur

une largeur max. de 4 m pour les équipements techniques sans positionnement alternatif et avec une intégration architecturale soignée.

Cas des toitures à pans

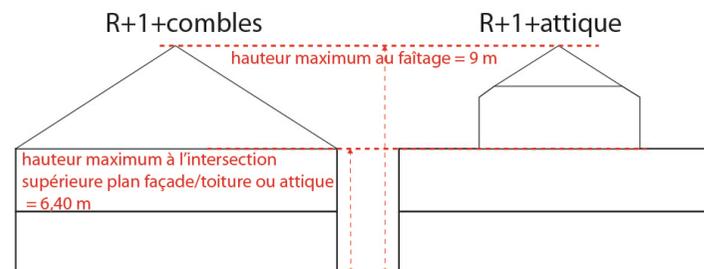


Schéma illustratif des hauteurs maximum autorisées dans le cas de toitures à pans (à titre indicatif)

Cas des toitures terrasses

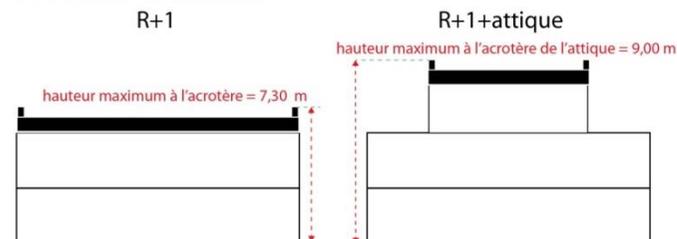


Schéma illustratif des hauteurs maximum autorisées dans le cas de toitures-terrasse (à titre indicatif)

Toutefois, ces hauteurs maximum pourront être majorées dans la limite de +0,50m dans le cas d'une construction présentant tout ou partie du rez-de-chaussée à destination commerciale, ou d'équipement public ou d'intérêt collectif.

En l'absence de règle plus contraignante du PPR, l'autorité compétente pourra imposer un niveau de RDC surélevé par rapport au terrain naturel pour des raisons de sécurité dans la limite de + 0,30 m.

CAS PARTICULIER

La ligne de côte altimétrique maximum des faîtages des constructions et annexes édifiées au lieu-dit « CHAMP COMBE » sera pour des raisons d'adaptation au site,

ZONE Ud : Secteur périphérique des coteaux à vocation principale d'habitat de faible densité

secteur Udi : secteur périphérique des coteaux à vocation principale d'habitat de faible densité avec assainissement individuel

parallèle aux courbes de niveaux et ne devra pas excéder 483 mètres sur la parcelle 35 et de 491 mètres sur la parcelle 158.

ARTICLE Ud 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

11.1 – DISPOSITIONS GENERALES

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

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

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables, et ne répondant pas pour partie, au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites.

11.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

11.2.1- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

- Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.
- Les exhaussements et affouillements de sols liés à l'implantation des constructions, ainsi que de leurs annexes doivent être réduits au minimum nécessaire à l'adaptation au terrain naturel.
- Le faitage des constructions devra être parallèle aux courbes de niveaux, sauf :
 - impératif technique
 - en cas de terrain dont la pente naturelle est inférieure à 5%
 - en cas de toiture 4 pans à condition que l'altitude de l'égout soit constante.Une tolérance de 15° est admise. Une implantation avec les façades les plus longues perpendiculaires aux courbes de niveau est à privilégier pour les bâtiments à toiture plate

Une implantation avec les façades les plus longues perpendiculaires aux courbes de niveau est autorisée pour les bâtiments à toiture plate.

- Tous les ouvrages de soutènement (murs, enrochements, gabions, éléments végétalisables ou autres) sont autorisés si ils sont rendus nécessaires par la topographie du terrain naturel. Ils seront d'une hauteur maximum de 1,20 m. Les terrasses successives sont autorisées, si elles sont espacées de 0,50m minimum par un espace végétalisé.

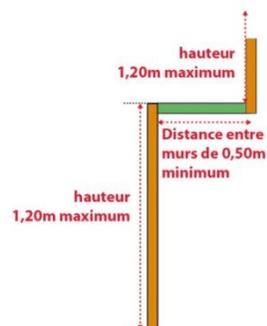


Schéma explicatif

Cas particulier :

Dans la zone Ud du lieu dit « Champ Combe », pour des raisons d'intégration au site, la ligne de côte altimétrique maximum de faitage des constructions sera parallèle au plateau et de + 483 mètres NGF sur la parcelle 35 jusqu'à + 491 mètres sur la parcelle 158.

11.2.2- POUR LES CONSTRUCTIONS IDENTIFIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME :

Le projet de restauration ou de réhabilitation des bâtiments doit respecter l'aspect, le bâtiment principal, le caractère, les proportions, les formes, et d'une façon générale le dessin des détails.

En outre :

- Les ouvertures supplémentaires devront être similaires à l'existant et dans le même rythme,
- Il sera utilisé des enduits teintés dans la masse ou peints dans une teinte uniforme et en harmonie avec la façade. La teinte des menuiseries extérieures devra être en harmonie avec la façade, uniforme et de préférence d'un aspect bois.

ZONE Ud : Secteur périphérique des coteaux à vocation principale d'habitat de faible densité

secteur Udi : secteur périphérique des coteaux à vocation principale d'habitat de faible densité avec assainissement individuel

- Les toitures devront être conservées à l'identique dans leur aspect. Seuls seront autorisés les éléments de compositions décrits en 11.2.5. Elles pourront être surélevées uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique. Cette surélévation sera possible jusqu'à +0,40 m,
- les toitures terrasse et toitures végétalisées sont interdites.
- Les escaliers, balcons et galeries doivent être couverts en tous points par un débord de toiture.
- Les murs et murets existants doivent être conservés dans leur intégralité et même reconstitués, si besoin est, à l'exception des percements utiles aux accès; dans ce cas, leur hauteur existante pourra être conservée.

11.2.3- FAÇADES DES CONSTRUCTIONS :

Teinte :

- L'utilisation de teintes vives, y compris le blanc, sont interdites pour les enduits et peintures en façades et comme éléments décoratifs.
- La polychromie des façades de plus de deux couleurs est interdite.

Aspect :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouvert d'un autre type de revêtement est interdit (tels que parpaings de ciment, briques de montage). Il sera utilisé des enduits teintés dans la masse ou peints. Les enduits gros grains, griffés ou fantaisie sont interdits.
- Les imitations de matériaux sont interdites sauf pour les menuiseries.
- L'aspect minéral des constructions doit être dominant en façade, mais l'utilisation de bois en faible proportion sera accepté.
- Les matériaux réfléchissants et les verres teintés sont interdits pour les garde-corps des balcons et des loggias.
- Si après la réalisation de la construction, la fermeture de loggias ou de vérandas devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.
- Les menuiseries (encadrements et volets) doivent présenter une cohérence d'ensemble de teinte et de forme pour l'ensemble du bâtiment y compris en cas de réhabilitation.
- Les matériaux réfléchissants et les verres teintés sont interdits pour les garde-corps des balcons et des loggias.
- L'usage de panneaux solaires, en façade, est autorisé si ces derniers sont intégrés verticalement et regroupés dans le plan de la façade.

Composition :

- Les finitions en rondins sont interdites.
- Les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être de composition identique aux autres façades.
- Les façades des annexes implantées jusqu'en limites séparatives ne devront présenter aucune ouverture.
- Une couverture devra protéger le chant des dalles de balcon et les arases supérieures des garde-corps maçonnés et des murs exposés aux intempéries.
- Les gardes-corps seront en partie opaques pour couvrir le champ de dalle des balcons.

11.2.4- LINEAIRES DE FAÇADE :

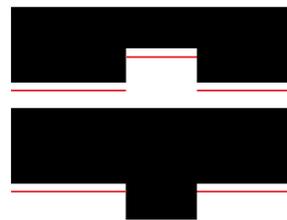
Nota : pour les secteurs ou bâtiments concernés par une servitude de protection de type L151-19, ces dispositions s'appliquent sous réserve de leur compatibilité avec les paragraphes 11.2.2.

Le linéaire de chaque façade des parties closes et couvertes des constructions nouvelles est limité à 20 m maximum. Toutefois, dans le cas de constructions implantées perpendiculairement aux courbes de niveaux, ce linéaire pourra être porté à 40m maximum pour les façades dans le sens de la pente.

Un linéaire de façade correspond à la longueur calculée à l'horizontale entre les deux points opposés d'une façade d'un bâtiment. Ne sont pas pris en compte dans le calcul des linéaires de façades :

- Les parties correspondant aux stationnements semi-enterrés des constructions, si la hauteur ne dépasse pas 1m par rapport au terrain après travaux
- Les décrochés de façade, comme précisé sur le schéma ci-dessous

Mode de calcul du linéaire de façade



— Éléments pris en compte dans le calcul d'un linéaire

Nota : les constructions jumelées sont considérées ici comme étant un volume unique.

ZONE Ud : Secteur périphérique des coteaux à vocation principale d'habitat de faible densité

secteur Udi : secteur périphérique des coteaux à vocation principale d'habitat de faible densité avec assainissement individuel

11.2.5- TOITURES, ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

Nota : pour les secteurs ou bâtiments concernés par une servitude de protection de type L151-19, ces dispositions s'appliquent sous réserve de leur compatibilité avec les paragraphes 11.2.2.

Typologie :

- Les toitures seront à deux pans principaux par linéaire de toiture.
- Toutefois, les toitures-terrasses peuvent être autorisées jusqu'en R+1 maximum sous conditions :
 - Qu'elles soient accessibles et rattachées aux logements uniquement, et qu'elles n'excèdent pas **60%** de l'emprise au sol du bâtiment.
 - Et/ou qu'elles ne constituent pas de par leur emprise un élément essentiel des constructions et qu'elles s'intègrent de manière harmonieuse à la volumétrie générale (éléments d'articulation entre 2 bâtiments, ...).
- Au titre de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme, les toitures-terrasses végétalisées et les toitures végétalisées sont autorisées sur tout ou partie de la toiture si le complexe retenu répond aux objectifs suivants : isolation thermique avec une structure et un acrotère conçu pour recevoir une épaisseur minimum de substrat de 40 cm et assurer la rétention d'eau.
- Pour les extensions accolées et les annexes accolées au bâtiment principal une toiture à un pan pourra être autorisée à condition de ne pas dépasser la toiture principale.
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les extensions accolées, et les annexes accolées au bâtiment principal une toiture terrasse non végétalisée pourra être autorisée.

Pentes des toitures à pans :

La pente des toitures doit être supérieure ou égale à 40%. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises pour les annexes ayant une emprise au sol inférieure à 20 m².

Composition

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 0,80 m, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.

Seuls sont autorisés en toiture :

- les jacobines si leur largeur n'excède pas 2m et si elles sont espacées de 3 m de bord à bord. (se référer à l'annexe du présent règlement pour les jacobines autorisées),
- les vitrages fixes ou ouvrants dans le même plan, de préférence en partie basse de la toiture et si leur surface n'excède pas 10% du toit. Ils peuvent être regroupés en verrière mais sont interdits sur les croupes,
- Les croupes et les coyaux (avec des pentes qui seront comprises entre 40% et 80%) s'ils sont en proportion harmonieuse avec le volume principal.

Un dispositif de protection des bandes de rives sera imposé.

Aspect :

L'aspect des toitures doit être déterminé en tenant compte de l'environnement bâti. Les aspects « ondulé », « tôle » et « bardeau d'asphalte » sont interdits.

Les matériaux de couverture doivent être d'aspect tuile (mécanique, plate ou écaille) de teinte à dominante brune, ou en faible proportion, d'aspect cuivre ou zinc patinés, sauf dans le cas de toitures végétalisées lorsqu'elles sont autorisées.

L'usage de panneaux solaires, en toiture, est autorisé si ces derniers respectent la pente générale du toit, s'ils sont intégrés et regroupés en se substituant aux tuiles (sauf impossibilité technique).

Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté et ne pas dépasser le faîtage. Leur teinte devra être en harmonie avec celle du bâtiment. En tout état de cause une seule parabole sera autorisée par bâtiment.

11.2.6- CLOTURES, HAIES, DES CONSTRUCTIONS :

Nota : pour les secteurs ou bâtiments concernés par une servitude de protection de type L151-19, ces dispositions s'appliquent sous réserve de leur compatibilité avec les paragraphes 11.2.2.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause elles seront soumises à déclaration quant à leur implantation et leur aspect.

Hauteur :

- Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1,80 m en limite séparative comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,80 m.
- Les murs sont autorisés en cas d'encadrement de portail d'entrée. Dans ce cas ils ne peuvent excéder une hauteur de 1.80m sur une longueur de 5m de part et d'autre du portail.

ZONE Ud : Secteur périphérique des coteaux à vocation principale d'habitat de faible densité

secteur Udi : secteur périphérique des coteaux à vocation principale d'habitat de faible densité avec assainissement individuel

Composition :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage urbain environnant.
- Elles doivent être constituées :
 - par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie de forme simple, ajourées dans une proportion supérieure à 25% et sans que les éléments pleins ne dépassent une largeur unitaire de 20 cm.
 - Et/ou par des haies végétales
- Les haies végétales seront réalisées avec au minimum 7 essences locales et variées dont la liste est annexée au présent règlement. Elles devront comporter au minimum 30% de variétés mellifères et 30% de variétés persistantes.
- L'implantation des clôtures et des haies ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0,80 m en tout point du triangle de visibilité.
- Une haie vive pourra être imposée pour masquer une clôture grillagée le cas échéant.

Teinte :

- Les clôtures (à l'exception des murs et murets) doivent être de teinte vert sombre ou gris sombre ou brun sombre ou bois naturel.

ARTICLE Ud 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

GENERALITES

Caractéristiques générales des places de stationnement automobile :

- Les dimensions des places, sauf au bord d'une voie pour le stationnement perpendiculaire ou en épi, doivent être de 5,00 m x 2,50m et de 6.00m x 2.00m en longitudinal.
- Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduites devront être conformes aux normes et positionnées à proximité de l'entrée du bâtiment.
- L'accès à chaque place de stationnement doit être autonome.

Modalités de réalisation :

- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies soit par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins sauf prescription contraire dans les documents graphiques.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager tout ou partie des places de stationnement exigées sur le terrain d'assiette de l'opération, sont admises les possibilités suivantes :
 - L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 200 m de l'opération,
 - l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation,

DISPOSITIONS PARTICULIERES

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Le nombre de places à réaliser devra être arrondi à l'entier supérieur, le cas échéant.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

HABITAT	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. Pour les véhicules automobiles, il est exigé : <ul style="list-style-type: none">• 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.
POUR TOUTE OPERATION D'HABITAT NEUF DE PLUS DE 300 M² DE SURFACE DE PLANCHER	Pour les véhicules automobiles : <ul style="list-style-type: none">• La moitié au moins des places sera couverte• 10% des places, en plus des places obligatoires seront réalisées en places „visiteur“ non affectées. Pour les vélos, il est exigé : <ul style="list-style-type: none">• Un garage à vélo répondant aux besoins de l'opération devra être réalisé Avec un ratio minimum de 1,5 m² par tranche de 70 m² de surface de plancher.

ZONE Ud : Secteur périphérique des coteaux à vocation principale d'habitat de faible densité

secteur Udi : secteur périphérique des coteaux à vocation principale d'habitat de faible densité avec assainissement individuel

HABITAT NOUVEAU DANS LE CADRE D'UNE REHABILITATION	<p>Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération.</p> <p>Pour les véhicules automobiles, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher totale (existante + créée). <p>Les places visiteurs et les places couvertes ne sont pas exigées.</p>
---	---

	<ul style="list-style-type: none"> 2 places par tranche de 50 m² de surface de vente.
--	---

EQUIPEMENT PUBLIC	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
--------------------------	---

ACTIVITES Hébergement hôtelier <i>(hôtels et restaurants)</i>	<p>Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération.</p> <p>Pour les véhicules automobiles, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> 2 places de stationnement pour 3 chambres 2 places de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant ou de bar 1 place de stationnement pour 10 m² de terrasse de restaurant ou de bar La moitié au moins des places sera couverte. Les places couvertes seront obligatoirement en sous-sol ou dans le volume de la construction principale (dont annexes accolées).
---	---

Bureaux – services	<p>Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.</p> <p>Pour les véhicules automobiles, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> 2 places par tranche de 50 m² de surface de plancher. La moitié au moins des places sera couverte. Les places couvertes seront obligatoirement en sous-sol ou dans le volume de la construction principale (dont annexes accolées) <p>Pour les vélos, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> Un garage à vélo répondant aux besoins de l'opération devra être réalisé Avec un ratio minimum de 1,5 m² par tranche de 70 m² de surface de plancher.
---------------------------	---

Artisanat <i>(à vocation de service de proximité uniquement)</i>	<p>Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.</p> <p>Pour les véhicules automobiles, il est exigé :</p>
--	--

Caves :

Pour toute opération d'habitat neuf de plus de 300 m² de surface de plancher, une cave de 4 m² par logement doit être réalisée.

ARTICLE Ud 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Tout espace non affecté à la circulation ou au stationnement doit être traité en espace vert.
- Pour toute opération supérieure à 300 m² de surface de plancher, 25% minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts de pleine terre, dont 50% en un tenant maximum.
- La réalisation de chemins piétons et de pistes cyclables vient en déduction des espaces verts demandés.
- Les espaces verts devront être organisés et plantés de telle façon à participer à l'agrément du projet, l'autorité compétente pouvant imposer des prescriptions dans ce sens.
- L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, une aire de jeux équipée pour enfants. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.
- Les jardins peuvent être autorisés au sein de ces espaces verts.
- Pour toute opération d'habitat supérieure à 300 m² de surface de plancher, un espace dédié au jardinage et au compostage doit être réservé et de taille adaptée à l'opération projetée.
- Les plantations, doivent être réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.
- Pour toute opération supérieure à 300 m² de surface de plancher, il devra être planté en moyenne un arbre de haute tige (se reporter à la liste des essences locales annexée au présent règlement) pour 4 places de stationnement avec une répartition harmonieuse.

ZONE Ud : Secteur périphérique des coteaux à vocation principale d'habitat de faible densité

secteur Udi : secteur périphérique des coteaux à vocation principale d'habitat de faible densité avec assainissement individuel

- Les arbres de haute tige doivent être plantés avec un recul de 4m minimum vis-à-vis des constructions principales, excepté vis-à-vis de la façade orientée Nord (plus ou moins 45°).
- Les végétaux devront respecter la hauteur minimum suivante lors de la plantation :
 - 3 mètres pour les arbres
 - 0.80 mètre pour les arbustes

ARTICLE Ud 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE Ud 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Éclairage extérieur :

L'éclairage extérieur n'est pas imposé sauf réglementation contraire.

Afin de limiter la consommation d'énergie et la pollution lumineuse, l'éclairage extérieur devra ne pas diffuser de lumière vers le haut.

Les caractéristiques de l'éclairage extérieur doivent respecter les prescriptions du lexique « **Obligations en matière de performance énergétique et environnementale des constructions, travaux, installations et aménagements** ».

Pour les enseignes lumineuses :

Toute diffusion de lumière vers le haut est proscrite. La source lumineuse sera à diode électroluminescente (LED) et l'installation devra privilégier les économies d'énergie.

Pour les toitures végétalisées :

Les caractéristiques des toitures végétalisées doivent respecter les prescriptions du lexique « **Obligations en matière de performance énergétique et environnementale des constructions, travaux, installations et aménagements** ».

Complémentaire pour les constructions artisanales uniquement :

Les locaux devront être conçus pour optimiser le volume (hauteur sous plafond limitée).

ARTICLE Ud 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de réhabilitation de bâtiments.

ZONE Ue : ZONE D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTÉRÊT COLLECTIF

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone vouée à la gestion et à l'accueil des équipements publics et collectifs et aux constructions d'intérêt général.

DISPOSITION GENERALE :

En cas de lotissement ou de permis valant division, l'ensemble des règles définies ci-après s'appliqueront lot par lot.

Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE Ue 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les habitations (à l'exception de celles mentionnées à l'article 2),
- L'hébergement hôtelier,
- Les bureaux et services (à l'exception de celles mentionnées à l'article 2),
- Les commerces,
- L'artisanat,
- Les industries,
- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les entrepôts,

Sont également interdits :

- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping
- L'installation pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane ou d'une résidence mobile (qu'elle ait conservé sa mobilité ou non)

- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme.
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes (qu'elles aient conservé leur mobilité ou non)
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs (qu'elles aient conservé leur mobilité ou non)
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m².
- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 du Code de l'urbanisme.
- L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au tiret ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non
- L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

Toutes nouvelles occupations et utilisations du sol sont interdites dans les secteurs soumis à risques naturels forts, identifiés au Plan de Prévention des Risques (zones rouges) et repérés au titre de l'article R.123.11b du Code de l'Urbanisme (sauf exceptions décrites à l'article 2).

Dans les secteurs concernés par le passage d'une canalisation de gaz et identifiés au titre de l'article R 123-11b du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Dans la zone de dangers graves (95m de part et d'autre de la canalisation), toute construction ou extension d'établissement recevant du public relevant des catégories 1 à 3 ainsi que les immeubles de grande hauteur.
- Dans la zone de dangers très graves (65m de part et d'autre de la canalisation), toute construction ou extension d'établissement recevant du

ZONE Ue : Zone d'équipements publics ou collectifs

public susceptible de recevoir plus de 100 personnes, ainsi que les immeubles de grande hauteur.

Dans les secteurs concernés par le passage d'une canalisation d'hydrocarbures et identifiés au titre de l'article R 123-11b du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Dans la zone de dangers graves (200m de part et d'autre de la canalisation), toute construction ou extension d'établissement recevant du public relevant des catégories 1 à 3 ainsi que les immeubles de grande hauteur.
- Dans la zone de dangers très graves (165m de part et d'autre de la canalisation), toute construction ou extension d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes, ainsi que les immeubles de grande hauteur.

ARTICLE Ue 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1- RAPPEL

Adaptations mineures :

- Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre :

- Au titre de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, elle est autorisée dans les 10 ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

Les démolitions sont soumises à permis :

- Pour les constructions repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

2- PARI MI LES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES NECESSITANT UNE AUTORISATION D'URBANISME, SEULES CELLES QUI SUIVENT SONT ADMISES SOUS CONDITIONS

;

- Les habitations et leurs annexes uniquement si elles sont liées à une fonction de service public et d'intérêt collectif.
 - Ces habitations ne pourront être que destinées au gardiennage, au fonctionnement ou à la direction des établissements existants ou autorisés dans la zone.
- Les bureaux, services et leurs annexes uniquement si ils sont liés à une fonction de service public et d'intérêt collectif.
- **Pour les constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme est admise uniquement :**
 - La réhabilitation sans extension, sans annexe accolée et sous réserve de garder le bâtiment principal et le caractère architectural du bâti.
- **Dans les secteurs concernés par le passage d'une canalisation de gaz ou d'hydrocarbures et identifiés au titre de l'article R 123-11b du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage :**
 - les occupations et utilisations du sol doivent se rapporter à la servitude de protection annexée au PLU et/ou aux prescriptions particulières de l'exploitant. Ces zones peuvent toutefois être réduites par la mise en œuvre de dispositions compensatoires adaptées. Ces dispositions compensatoires restent à la charge du demandeur.
 - les projets de construction ou d'extension de bâtiments devront être portés à la connaissance de l'exploitant de la canalisation afin que ce dernier puisse évaluer leurs impacts sur la canalisation et prendre les mesures adaptées.
- **Dans les secteurs soumis à risques naturels forts (zones rouges du PPR) :**
 - il conviendra de se référer au règlement du PPR annexé au PLU pour connaître les occupations et utilisations du sol admises sous conditions, et sous réserve des dispositions prévues à l'article 1.
- **Dans les secteurs soumis à risques naturels moyens et faibles (zones bleues du PPR) :**
 - il conviendra de se référer au règlement du PPR annexé au PLU pour connaître les occupations et utilisations du sol admises sous conditions.

ARTICLE Ue 3 : ACCES ET VOIRIE

ZONE Ue : Zone d'équipements publics ou collectifs

DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE PUBLIQUE EN MATIERE D'ACCES ROUTIER

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un nouvel accès à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, l'accès peut être imposé sur une voie de moindre importance.

ACCES

- **Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.** Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur nombre, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le raccordement d'un accès privé à une voie ouverte à la circulation publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la chaussée de la voie publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.

VOIRIES

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- Des cheminements piétons matérialisés ou des trottoirs pourront être imposés par l'autorité compétente.
- Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie par exemple) de faire demi-tour.
- Des liaisons pour les piétons et les cycles peuvent être imposées pour connexion avec des itinéraires existants ou prévus.

ARTICLE Ue 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, à l'exception des annexes, doit être raccordé au réseau public d'eau potable et respecter la réglementation relative à la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions des services compétents.

Eaux USEES

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, à l'exception des annexes, doit être raccordé au réseau public d'assainissement conformément aux prescriptions des services compétents.
- Le raccordement s'effectuera par un dispositif d'évacuation de type séparatif conforme à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux d'origine artisanales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur
- Pour les piscines :
Quel que soit le mode d'évacuation retenu, tout produit additif sera neutralisé avant rejet en se conformant à la fiche technique du produit.
Les évacuations des eaux de lavage des filtres devront être évacuées au réseau.
En absence de réseau d'eaux pluviales ou impossibilité technique de raccordement, l'évacuation des eaux de vidange sera réalisée par dérogation au réseau d'eaux usées, après autorisation préalable du service gestionnaire et selon ses directives.

Eaux PLUVIALES

- La gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales doit respecter les prescriptions des annexes sanitaires et du zonage de l'assainissement – volet eaux pluviales.
- La mise en place de dispositifs de collecte des eaux de ruissellement en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés.
- Les eaux de pluie en provenance des toitures, loggias, balcons et toutes saillies ne doivent pas se déverser librement sur le Domaine Public mais être obligatoirement évacuées par des dispositifs de descente d'eaux pluviales raccordées au réseau.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Pour les piscines :
Quel que soit le mode d'évacuation retenu, tout produit additif sera neutralisé avant rejet en se conformant à la fiche technique du produit.
 - En présence du réseau d'eaux pluviales collectif :
L'évacuation au réseau des eaux de lavage des filtres est interdite.
L'évacuation des eaux de vidange sera réalisée au réseau après autorisation préalable du service gestionnaire et selon ses directives.
 - En l'absence du réseau d'eaux pluviales collectif :

L'évacuation dans un cours d'eau des eaux de lavage des filtres est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange sera réalisée dans un cours d'eau après autorisation préalable du service en charge de la police des eaux et selon ses directives.

ENERGIES ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique.
- Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

ORDURES MENAGERES

Collecte

L'emplacement et les dimensions de l'aire de collecte des ordures ménagères doivent respecter les prescriptions des services compétents.

Stockage

Les caractéristiques des locaux de stockage des ordures ménagères doivent respecter les prescriptions des services compétents. En tout état de cause, les conteneurs d'ordures ménagères doivent être remisés dans un local fermé.

TRI SELECTIF

En fonction de l'importance et de la situation de l'opération, une aire de tri sélectif enterrée peut être imposée. Son emplacement et ses caractéristiques doivent respecter les prescriptions des services compétents.

Pour le commerce, l'artisanat et les services, les emballages, palettes et déchets autres que les ordures ménagères doivent être stockés dans un local fermé avant évacuation. Tout stockage extérieur est interdit.

ARTICLE Ue 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Les chemins d'exploitation et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de L'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.

Les débordements de toitures et de balcons jusqu'à 1m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique).

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0.30 m, tout en respectant les limites de propriété et du Domaine Public.

IMPLANTATION

Les constructions pourront être implantées jusqu'en limite des emprises publiques et des voies, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité de la circulation publique.

CAS PARTICULIER (HORS CONSTRUCTIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF)

Pour les constructions neuves et leurs annexes, en bordure des routes départementales, les retraits sont les suivants :

- 8m minimum de l'emprise du domaine public des routes départementales en agglomération,
- 25m minimum de l'axe des routes classées en 1^{ère} catégorie (RD157 et RD1508, RD2508, RD3508, RD908b) hors agglomération.

ARTICLE Ue 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

GENERALITES

Les débordements de toitures jusqu'à 1m ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospects excepté pour l'implantation en limite de propriété voisine des annexes non accolées à une construction.

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0.30 m.

IMPLANTATION

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite des propriétés voisines.

Cas général :

Les autres constructions doivent respecter :

- un recul minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Cas particulier des annexes :

Les annexes non accolées au bâtiment principal, peuvent être implantées jusqu'à 1m minimum de la limite de la propriété voisine à condition :

- Que leur surface de plancher ou emprise au sol (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme) ne dépasse pas 35 m².
- Que leur hauteur totale mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, n'excède pas 4 m.

- Que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 12 m et sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

Dans les autres cas, elles doivent respecter un recul de minimum 4 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE Ue 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé.

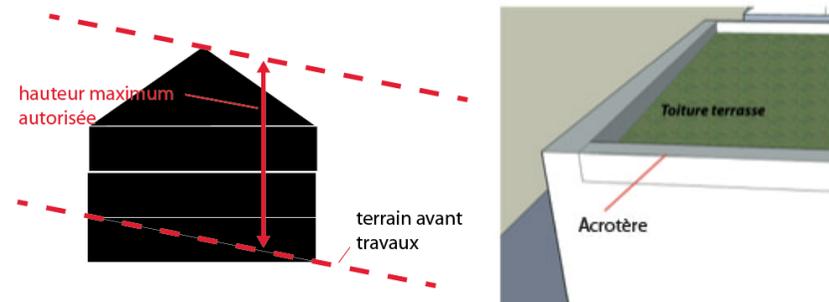
ARTICLE Ue 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ue 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas où le Plan de Prévention des Risques naturels impose une cote au-dessus du terrain naturel pour les pièces d'habitation ou les ouvertures, les hauteurs du présent article seront augmentées d'autant.

La hauteur se calcule à la verticale entre le terrain naturel avant travaux, et tout point du bâtiment.



ZONE Ue : Zone d'équipements publics ou collectifs

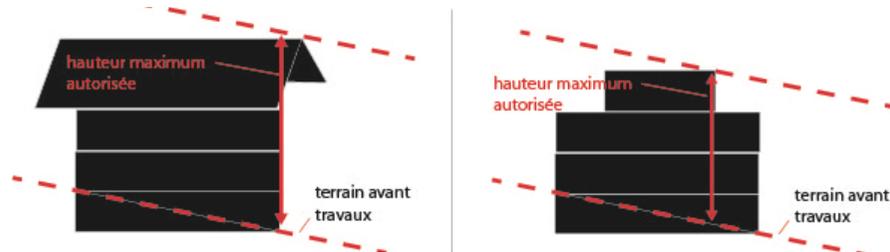


Schéma illustratif (à titre indicatif)

Il pourra être dérogé à ces règles dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique. Cette dérogation sera possible jusqu'à +0,40 m.

Seules les installations techniques telles que conduits de cheminées, ventilations, ascenseurs, peuvent dépasser ces cotes sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

Cas général :

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, ne devra pas excéder 13,50m.

Toutefois, ces hauteurs maximum pourront être majorées dans la limite de +0,50m dans le cas d'une construction présentant tout ou partie du rez-de-chaussée à destination commerciale, ou d'équipement public ou d'intérêt collectif.

En l'absence de règle plus contraignante du PPR, l'autorité compétente pourra imposer un niveau de RDC surélevé par rapport au terrain naturel pour des raisons de sécurité dans la limite de + 0,30 m.

ARTICLE Ue 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

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

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables, et ne répondant pas pour partie, au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites.

11.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

11.2.1- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

- Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

11.2.2- POUR LES CONSTRUCTIONS IDENTIFIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME :

Le projet de restauration ou de réhabilitation des bâtiments doit respecter l'aspect, le bâtiment principal, le caractère, les proportions, les formes, et d'une façon générale le dessin des détails.

En outre :

- Les ouvertures supplémentaires devront être similaires à l'existant et dans le même rythme,
- Il sera utilisé des enduits teintés dans la masse ou peints dans une teinte uniforme et en harmonie avec la façade. La teinte des menuiseries extérieures devra être en harmonie avec la façade, uniforme et de préférence d'un aspect bois.
- Les menuiseries en façade devront présenter un aspect bois,
- Les toitures devront être conservées à l'identique dans leur aspect. Seuls seront autorisés les éléments de compositions décrits en 11.2.4. Elles pourront être surélevées uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique. Cette surélévation sera possible jusqu'à +0,40 m,
- les toitures terrasse et terrasses végétalisées sont interdites.
- Les escaliers, balcons et galeries doivent être couverts en tous points par un débord de toiture.
- Les murs et murets existants doivent être conservés dans leur intégralité et même reconstitués, si besoin est, à l'exception des percements utiles aux accès; dans ce cas, leur hauteur existante pourra être conservée.

11.2.3- TOITURES, ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

Nota : pour les secteurs ou bâtiments concernés par une servitude de protection de type L151-19 ces dispositions s'appliquent sous réserve de leur compatibilité avec les paragraphes 11.2.2.

Aspect :

- Les teintes des toitures non végétalisées doivent s'harmoniser avec l'environnement bâti. Les aspects « tôle ondulée » et « bardeau d'asphalte » sont interdits.
- Au titre de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme, les toitures-terrasses végétalisées et les toitures végétalisées sont autorisées sur tout ou partie de la toiture si le complexe retenu répond aux objectifs suivants : isolation thermique avec une structure et un acrotère conçu pour recevoir une épaisseur minimum de substrat de 40 cm et assurer la rétention d'eau.
- Les matériaux de couverture doivent être d'aspect tuile (mécanique, plate ou écaille) de teinte à dominante brune, ou d'aspect cuivre ou zinc patinés-

11.2.4- CLOTURES, HAIES, DES CONSTRUCTIONS :

Nota : pour les secteurs ou bâtiments concernés par une servitude de protection de type L151-19, ces dispositions s'appliquent sous réserve de leur compatibilité avec les paragraphes 11.2.2.

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause elles seront soumises à déclaration quant à leur implantation et leur aspect.
- Les clôtures doivent être d'aspect sobre en concordance avec le paysage urbain environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, couleurs et matériaux.
- Les haies végétales seront réalisées avec au minimum 7 essences locales et variées dont la liste est annexée au présent règlement. Elles devront comporter au minimum 30% de variétés mellifères et 30% de variétés persistantes.
- Les murs pleins d'une hauteur maximale de 1,60m peuvent être autorisés s'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

ARTICLE Ue 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

GENERALITES

Caractéristiques générales des places de stationnement :

- Les dimensions des places, sauf au bord d'une voie pour le stationnement perpendiculaire ou en épi, doivent être de 5,00 m x 2,50m et de 6.00m x 2.00m en longitudinal.
- Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduites devront être conformes aux normes et positionnées à proximité de l'entrée du bâtiment.

- L'accès à chaque place de stationnement doit être autonome.

Modalités de réalisation :

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager tout ou partie des places de stationnement exigées sur le terrain d'assiette de l'opération, sont admises les possibilités suivantes :
 - L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 200 m de l'opération,
 - l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation,

DISPOSITIONS PARTICULIERES

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

HABITAT LIE AUX EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF	<p>Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération.</p> <p>Pour les véhicules automobiles, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement par tranche de 30m² de surface de plancher. Toute tranche commencée implique la réalisation de la place de stationnement.
---	--

ACTIVITES Bureaux – services	<p>Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.</p> <p>Pour les véhicules automobiles, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2 places par tranche de 50 m² de surface de plancher. <p>Pour les vélos, il est exigé :</p> <p>Un garage à vélo répondant aux besoins de l'opération devra être réalisé. Avec un ratio minimum de 1,5 m² par tranche de 70 m² de surface de plancher.</p> <p>Toute tranche commencée implique la réalisation de la place de stationnement.</p>
-------------------------------------	--

EQUIPEMENT PUBLIC	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
--------------------------	---

ARTICLE Ue 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Tout espace non affecté à la circulation doit être traité en espace vert.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées.
- Les plantations, doivent être réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.
- L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, une configuration cohérente des espaces verts ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

ARTICLE Ue 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE Ue 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Éclairage extérieur :

L'éclairage extérieur n'est pas imposé sauf réglementation contraire.

Afin de limiter la consommation d'énergie et la pollution lumineuse, l'éclairage extérieur devra ne pas diffuser de lumière vers le haut.

Les caractéristiques de l'éclairage extérieur doivent respecter les prescriptions du lexique « **Obligations en matière de performance énergétique et environnementale des constructions, travaux, installations et aménagements** ».

Pour les enseignes lumineuses :

Toute diffusion de lumière vers le haut est proscrite. La source lumineuse sera à diode électroluminescente (LED) et l'installation devra privilégier les économies d'énergie.

Pour les toitures végétalisées :

Les caractéristiques des toitures végétalisées doivent respecter les prescriptions du lexique « **Obligations en matière de performance énergétique et environnementale des constructions, travaux, installations et aménagements** ».

Complémentaire pour les constructions artisanales uniquement :

Les locaux devront être conçus pour optimiser le volume (hauteur sous plafond limitée).

ARTICLE Ue 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de réhabilitation de bâtiment.

ZONE Ux : Zone d'activités économiques

secteur Ux1 : correspondant au secteur de Gillon pour lequel des prescriptions architecturales particulières sont définies

secteur Ux2 : correspondant au secteur de Possession pour lequel des prescriptions particulières sont définies

secteur Ux3 : correspondant au centre commercial du Grand Épagny **secteur Ux3a** : correspondant au site de l'hypermarché du centre commercial du Grand Épagny

secteur Ux4 : correspondant au secteur des Esserts Sud

secteur Ux5 : correspondant au secteur de Gillon voué aux activités artisanales et de bureaux

ZONE Ux : ZONE D'ACCUEIL DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit des secteurs d'activités économiques. Les règles définies dans cette zone ont pour objectif d'assurer le développement d'établissements industriels, artisanaux, d'hébergements hôteliers, des commerces et de bureaux.

Secteur Ux1 sur le secteur de Gillon, pour lequel des prescriptions architecturales particulières sont définies.

Secteur Ux2 sur le secteur de Possession, pour lequel des prescriptions particulières sont définies en cohérence avec le projet urbain.

Secteur Ux3 sur le centre d'activités commerciales du Grand Épagny, pour lequel des prescriptions particulières.

Secteur Ux3a sur le site de l'hypermarché du Grand Épagny.

Secteur Ux4 sur le secteur des Esserts Sud, lié aux activités de recyclage.

Secteur Ux5 sur le secteur de Gillon, voué à accueillir des activités artisanales et de bureaux.

DISPOSITION GENERALE :

Au titre de l'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme : en cas de lotissement ou de permis valant division, l'ensemble des règles définies ci-après s'appliqueront lot par lot.

Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE Ux 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les habitations (à l'exception de celles mentionnées à l'article 2),
- **Complémentaire en secteur Ux5** : les commerces, l'hébergement hôtelier, les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) dont l'activité est incompatible avec la proximité de l'habitat environnant.

Sont également interdits :

- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature (**excepté en secteur Ux4 où ils sont autorisés y compris les inertes**)
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping
- L'installation pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane ou d'une résidence mobile
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme.
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares.
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m².

ZONE Ux : Zone d'activités économiques

secteur Ux1 : correspondant au secteur de Gillon pour lequel des prescriptions architecturales particulières sont définies

secteur Ux2 : correspondant au secteur de Possession pour lequel des prescriptions particulières sont définies

secteur Ux3 : correspondant au centre commercial du Grand Épagny **secteur Ux3a** : correspondant au site de l'hypermarché du centre commercial du Grand Épagny

secteur Ux4 : correspondant au secteur des Esserts Sud

secteur Ux5 : correspondant au secteur de Gillon voué aux activités artisanales et de bureaux

- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 du Code de l'urbanisme.
- L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au tiret ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non
- L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

Toutes nouvelles occupations et utilisations du sol sont interdites dans les secteurs soumis à risques naturels forts, identifiés au Plan de Prévention des Risques (zones rouges) et repérés au titre de l'article R.123.11b du Code de l'Urbanisme (sauf exceptions décrites à l'article 2).

Dans les secteurs concernés par le passage d'une canalisation de gaz et identifiés au titre de l'article R 123-11b du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Dans la zone de dangers graves (95m de part et d'autre de la canalisation), toute construction ou extension d'établissement recevant du public relevant des catégories 1 à 3 ainsi que les immeubles de grande hauteur.
- Dans la zone de dangers très graves (65m de part et d'autre de la canalisation), toute construction ou extension d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes, ainsi que les immeubles de grande hauteur.

Dans les secteurs concernés par le passage d'une canalisation d'hydrocarbures et identifiés au titre de l'article R 123-11b du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Dans la zone de dangers graves (200m de part et d'autre de la canalisation), toute construction ou extension d'établissement recevant du public relevant des catégories 1 à 3 ainsi que les immeubles de grande hauteur.
- Dans la zone de dangers très graves (165m de part et d'autre de la canalisation), toute construction ou extension d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes, ainsi que les immeubles de grande hauteur.

Sont également interdits en secteur Ux3 uniquement :

- Les commerces de moins de 450m² de surface de plancher par unité d'activités.

Sont également interdits en secteur Ux1 uniquement :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les entrepôts.

ARTICLE Ux 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1- RAPPEL

Adaptations mineures :

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre :

Au titre de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, elle est autorisée dans les 10 ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

ZONE Ux : Zone d'activités économiques

secteur Ux1 : correspondant au secteur de Gillon pour lequel des prescriptions architecturales particulières sont définies

secteur Ux2 : correspondant au secteur de Possession pour lequel des prescriptions particulières sont définies

secteur Ux3 : correspondant au centre commercial du Grand Épagny **secteur Ux3a** : correspondant au site de l'hypermarché du centre commercial du Grand Épagny

secteur Ux4 : correspondant au secteur des Esserts Sud

secteur Ux5 : correspondant au secteur de Gillon voué aux activités artisanales et de bureaux

2- PARMIS LES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES NECESSITANT UNE AUTORISATION D'URBANISME, SEULES CELLES QUI SUIVENT SONT ADMISES SOUS CONDITIONS

⋮

• **L'habitat :**

- Les surfaces de plancher à usage d'habitat ne sont autorisées que dès lors
- qu'elles sont destinées au logement des personnes chargées de la direction ou de la surveillance des établissements,
 - qu'elles sont incluses dans le bâtiment abritant l'activité,
 - que leur surface de plancher n'excède pas 80 m² et dans limite de 25% de la surface totale du bâtiment abritant l'activité.

Ces règles ne s'appliquent pas aux surfaces de plancher à usage d'habitat pour l'hébergement des apprentis ou étudiants d'un centre de formation à condition qu'il soit situé sur le même tènement que le centre de formation.

■ **Pour les Espaces Boisés Classés (EBC) définis au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme :**

- Ils ne peuvent faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé.

• **Dans les secteurs concernés par le passage d'une canalisation de gaz ou d'hydrocarbures et identifiés au titre de l'article R 123-11b du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage :**

- les occupations et utilisations du sol doivent se rapporter à la servitude de protection annexée au PLU et/ou aux prescriptions particulières de l'exploitant. Ces zones peuvent toutefois être réduites par la mise en œuvre de dispositions compensatoires adaptées. Ces dispositions compensatoires restent à la charge du demandeur.
- les projets de construction ou d'extension de bâtiments devront être portés à la connaissance de l'exploitant de la canalisation afin que ce dernier puisse évaluer leurs impacts sur la canalisation et prendre les mesures adaptées.

• **Dans les secteurs soumis à risques naturels forts (zones rouges du PPR) :**

- il conviendra de se référer au règlement du PPR annexé au PLU pour connaître les occupations et utilisations du sol admises sous conditions, et sous réserve des dispositions prévues à l'article 1.

• **Dans les secteurs soumis à risques naturels moyens et faibles (zones bleues du PPR) :**

- il conviendra de se référer au règlement du PPR annexé au PLU pour connaître les occupations et utilisations du sol admises sous conditions.

ARTICLE Ux 3 : ACCES ET VOIRIE

DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE PUBLIQUE EN MATIERE D'ACCES ROUTIER

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un nouvel accès à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, l'accès peut être imposé sur une voie de moindre importance.

ACCES

- **Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.** Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur nombre, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les espaces nécessaires à la manœuvre des véhicules doivent être prévus sur le terrain d'assiette du projet. Aucune manœuvre de véhicule pour le stationnement ou la livraison nécessaires au projet n'est autorisée sur les voies ouvertes à la circulation publique.
- Le raccordement d'un accès privé à une voie ouverte à la circulation publique présentera une surface dégagée sur une largeur de 5m à partir du bord de la chaussée de la voie publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.

ZONE Ux : Zone d'activités économiques

secteur Ux1 : correspondant au secteur de Gillon pour lequel des prescriptions architecturales particulières sont définies

secteur Ux2 : correspondant au secteur de Possession pour lequel des prescriptions particulières sont définies

secteur Ux3 : correspondant au centre commercial du Grand Épagny **secteur Ux3a** : correspondant au site de l'hypermarché du centre commercial du Grand Épagny

secteur Ux4 : correspondant au secteur des Esserts Sud

secteur Ux5 : correspondant au secteur de Gillon voué aux activités artisanales et de bureaux

VOIRIES

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles (publiques ou privées) ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une largeur de plateforme qui ne pourra être inférieure à 6m. Des cheminements piétons ou des trottoirs seront imposés.
- Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie) de faire demi-tour.
- Des liaisons pour les piétons et les cycles peuvent être imposées pour connexion avec des itinéraires existants ou prévus.

ARTICLE Ux 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, à l'exception des annexes, doit être raccordé au réseau public d'eau potable et respecter la réglementation relative à la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions des services compétents.

EAUX USEES

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, à l'exception des annexes, doit être raccordé au réseau public d'assainissement conformément aux prescriptions des services compétents.
- Le raccordement s'effectuera par un dispositif d'évacuation de type séparatif conforme à la réglementation en vigueur.

- L'évacuation des eaux d'origine artisanales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur.

- Pour les piscines :

Quel que soit le mode d'évacuation retenu, tout produit additif sera neutralisé avant rejet en se conformant à la fiche technique du produit.

Les évacuations des eaux de lavage des filtres devront être évacuées au réseau.

En absence de réseau d'eaux pluviales ou impossibilité technique de raccordement, l'évacuation des eaux de vidange sera réalisée par dérogation au réseau d'eaux usées, après autorisation préalable du service gestionnaire et selon ses directives.

EAUX PLUVIALES

- La gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales doit respecter les prescriptions des annexes sanitaires et du zonage de l'assainissement – volet eaux pluviales.
- La mise en place de dispositifs de collecte des eaux de ruissellement en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés.
- Les eaux de pluie en provenance des toitures, loggias, balcons et toutes saillies ne doivent pas se déverser librement sur le Domaine Public mais être obligatoirement évacuées par des dispositifs de descente d'eaux pluviales raccordées au réseau.

- Pour les piscines :

Quel que soit le mode d'évacuation retenu, tout produit additif sera neutralisé avant rejet en se conformant à la fiche technique du produit.

- En présence du réseau d'eaux pluviales collectif :

L'évacuation au réseau des eaux de lavage des filtres est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange sera réalisée au réseau après autorisation préalable du service gestionnaire et selon ses directives.

- En l'absence du réseau d'eaux pluviales collectif :

L'évacuation dans un cours d'eau des eaux de lavage des filtres est interdite.

ZONE Ux : Zone d'activités économiques

secteur Ux1 : correspondant au secteur de Gillon pour lequel des prescriptions architecturales particulières sont définies

secteur Ux2 : correspondant au secteur de Possession pour lequel des prescriptions particulières sont définies

secteur Ux3 : correspondant au centre commercial du Grand Épagny **secteur Ux3a** : correspondant au site de l'hypermarché du centre commercial du Grand Épagny

secteur Ux4 : correspondant au secteur des Esserts Sud

secteur Ux5 : correspondant au secteur de Gillon voué aux activités artisanales et de bureaux

L'évacuation des eaux de vidange sera réalisée dans un cours d'eau après autorisation préalable du service en charge de la police des eaux et selon ses directives.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ENERGIES ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de branchements seront implantés ou encastrés en pied de façade.

GESTION DES DECHETS

Aucun stockage des déchets ménagers ou industriels n'est autorisé à l'extérieur de la construction.

A cet effet, des locaux dédiés devront être prévus et dimensionnés en fonction des besoins de l'activité. Sauf impossibilité technique, il sera accolé ou intégré au bâtiment principal.

ARTICLE Ux 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale publique, qu'elles soient quels que soient leur statut ou leur fonction.

Les chemins d'exploitation et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de L'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.

Les débordements de toitures et auvents jusqu'à 0.60m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique).

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui peuvent quelque soit le cas s'implanter jusqu'en limite des emprises publiques et des voies.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0.30 m, tout en respectant les limites de propriété et du Domaine Public.

IMPLANTATION

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite de l'emprise des voies publiques et des voies privées ouvertes au public.

Cas général :

Les autres constructions pourront être implantées jusqu'à 10m des emprises publiques et des voies.

CAS PARTICULIER (HORS CONSTRUCTIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF)

ZONE Ux : Zone d'activités économiques

secteur Ux1 : correspondant au secteur de Gillon pour lequel des prescriptions architecturales particulières sont définies

secteur Ux2 : correspondant au secteur de Possession pour lequel des prescriptions particulières sont définies

secteur Ux3 : correspondant au centre commercial du Grand Épagny **secteur Ux3a** : correspondant au site de l'hypermarché du centre commercial du Grand Épagny

secteur Ux4 : correspondant au secteur des Esserts Sud

secteur Ux5 : correspondant au secteur de Gillon voué aux activités artisanales et de bureaux

Pour les constructions neuves et leurs annexes, en bordure des routes départementales, les retraits sont les suivants :

- 8 m minimum de l'emprise du domaine public des routes départementales en agglomération,
- 25 m minimum de l'axe des routes classées en 1^{ère} catégorie (RD157 et RD1508, RD2508, RD3508, RD908b) hors agglomération.

Pour le secteur Ux5 : toute construction neuve devra respecter un recul minimum de 5m par rapport à la limite d'emprise publique.

Pour la route du Moulin, toute construction neuve devra respecter un recul minimum de 3m par rapport à la limite d'emprise publique.

Pour le secteur Ux2 :

- Les constructions pourront être implantées jusqu'à 3m par rapport aux limites des emprises publiques des voies existantes à modifier ou à créer.

Pour le secteur Ux2 :

- **situé au Sud du Nant de Gillon**, toute nouvelle construction devra respecter un recul minimum de 35m par rapport à l'axe de la RD3508
- **situé au Nord du Nant de Gillon**, toute nouvelle construction devra respecter un recul minimum de 70m par rapport à l'axe de la RD3508.

ARTICLE Ux 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

GENERALITES

Des dérogations aux dispositions de l'article 7 seront possibles par l'établissement conventionnel ou judiciaire d'une servitude de cours commune. Lorsqu'il existe une telle servitude, le recul sur le fond dominant se calcule par rapport à la limite opposée de la cours commune ; le recul sur le fond servant se calcule par rapport à la limite de la cour commune.

Les débordements de toitures jusqu'à 0.60m ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospectes.

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0.30 m.

IMPLANTATION

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite des propriétés voisines.

Cas général :

Les autres constructions doivent respecter :

- La distance d'une construction au point le plus proche de la limite séparative ne doit pas être inférieure à 4m.
- En accord avec les services compétents, une construction pourra être autorisée sans condition de recul si :
 - Les conditions d'accès prévues à l'article 3 sont respectées, notamment pour l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie,
 - L'environnement urbain et paysager le permet.

A ce titre, l'autorité compétente privilégiera autant que faire se peut les espaces ouverts.

ZONE Ux : Zone d'activités économiques

secteur Ux1 : correspondant au secteur de Gillon pour lequel des prescriptions architecturales particulières sont définies

secteur Ux2 : correspondant au secteur de Possession pour lequel des prescriptions particulières sont définies

secteur Ux3 : correspondant au centre commercial du Grand Épagny **secteur Ux3a** : correspondant au site de l'hypermarché du centre commercial du Grand Épagny

secteur Ux4 : correspondant au secteur des Esserts Sud

secteur Ux5 : correspondant au secteur de Gillon voué aux activités artisanales et de bureaux

ARTICLE Ux 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé

ARTICLE Ux 9 : EMPRISE AU SOL

GENERALITES

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport maximum autorisé entre l'emprise au sol des constructions et la superficie de l'assiette foncière du projet de construction.

L'emprise au sol des constructions correspond à la superficie comptée horizontalement de la projection à la verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs inclus) sur le terrain après travaux moins :

- Les ornements (modénatures, marquises)
- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements
- Les parties enterrées de la construction
- Les éléments extérieurs de façade tels que les balcons s'ils ne prennent pas appui au sol
- L'emprise des murs de soutènement, des murs de clôture et des murs de toutes natures qui ne sont pas partie intégrante d'un bâtiment

Lorsqu'un terrain est situé à cheval sur plusieurs zones du PLU, l'emprise au sol maximum autorisée est déterminée zone par zone pour chaque partie du terrain.

EMPRISE AU SOL AUTORISEE

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à :

- 0,50 en zone Ux et en secteurs Ux1, Ux4 et Ux5;
- 0,60 en secteur Ux2.

- 0,65 en secteur Ux3 et en secteur Ux3a.

Ses dispositions ne s'appliquent pas :

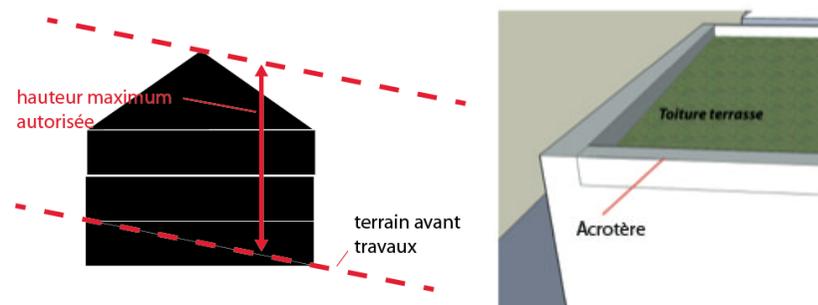
- Aux annexes fonctionnelles
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions existantes ni à celles et ceux des services publics ou d'intérêt général.
- Aux stationnements en ouvrage.

ARTICLE Ux 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le présent article ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif

Dans le cas où le Plan de Prévention des Risques naturels impose une cote au-dessus du terrain naturel pour les pièces d'habitation ou les ouvertures, les hauteurs du présent article seront augmentées d'autant.

La hauteur se calcule à la verticale entre le terrain naturel avant travaux, et tout point du bâtiment.



ZONE Ux : Zone d'activités économiques

secteur Ux1 : correspondant au secteur de Gillon pour lequel des prescriptions architecturales particulières sont définies

secteur Ux2 : correspondant au secteur de Possession pour lequel des prescriptions particulières sont définies

secteur Ux3 : correspondant au centre commercial du Grand Épagny **secteur Ux3a** : correspondant au site de l'hypermarché du centre commercial du Grand Épagny

secteur Ux4 : correspondant au secteur des Esserts Sud

secteur Ux5 : correspondant au secteur de Gillon voué aux activités artisanales et de bureaux

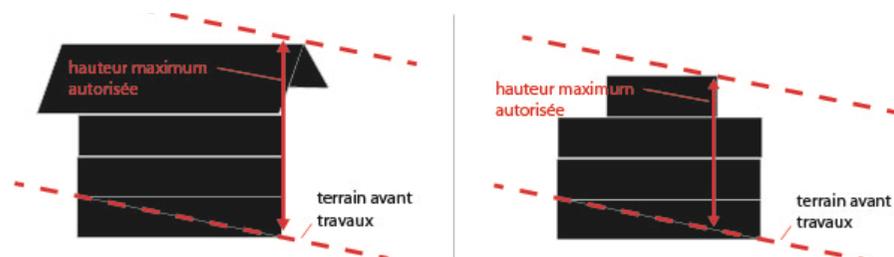


Schéma illustratif (à titre indicatif)

Il pourra être dérogé à ces règles dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique. Cette dérogation sera possible jusqu'à +0,40 m.

La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder :

- 12 m au faîtage et 11 m à l'acrotère.
- En secteur Ux3 et en secteur Ux3a : 15 m au faîtage et 13 m à l'acrotère, **excepté si une hauteur maximum est imposée dans les documents graphiques.**

Toutefois, ces hauteurs maximum pourront être majorées en cas de dépression ponctuelle du terrain naturel.

En l'absence de règle plus contraignante du PPR, l'autorité compétente pourra imposer un niveau de RDC surélevé par rapport au terrain naturel pour des raisons de sécurité dans la limite de + 0,30 m.

ARTICLE Ux 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

11.1 – DISPOSITIONS GENERALES

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

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

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables, et ne répondant pas pour partie, au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites.

11.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

11.2.1- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

- Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.
- Les exhaussements et affouillements de sols liés à l'implantation des constructions, ainsi que de leurs annexes doivent être réduits au minimum nécessaire à l'adaptation au terrain naturel.

11.2.2- FAÇADES DES CONSTRUCTIONS :

Teinte :

Les teintes autorisées sont celles figurant au nuancier disponible en Mairie sur simple demande.

D'autres teintes peuvent être acceptées en faible proportion pour personnalisation en rapport avec l'activité.

Dans tous les cas, le blanc sécurité (RAL 9003), le blanc pur (RAL 9010) et le blanc trafic (RAL 9016) sont interdits.

ZONE Ux : Zone d'activités économiques

secteur Ux1 : correspondant au secteur de Gillon pour lequel des prescriptions architecturales particulières sont définies

secteur Ux2 : correspondant au secteur de Possession pour lequel des prescriptions particulières sont définies

secteur Ux3 : correspondant au centre commercial du Grand Épagny **secteur Ux3a** : correspondant au site de l'hypermarché du centre commercial du Grand Épagny

secteur Ux4 : correspondant au secteur des Esserts Sud

secteur Ux5 : correspondant au secteur de Gillon voué aux activités artisanales et de bureaux

Aspect :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouvert d'un autre type de revêtement est interdit (tels que parpaings de ciment, briques de montage). Il sera utilisé des enduits teintés dans la masse ou peints. Les enduits gros grains, griffés ou fantaisie sont interdits.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Composition :

Les finitions en rondins sont interdites.

Les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être de composition identique aux autres façades.

11.2.3- TOITURES, ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

Les toitures devront faire l'objet d'un traitement particulier, avec :

- soit la mise en place d'une toiture végétalisée.
- soit la mise en place de bandes d'étanchéité de teinte unie autorisée au nuancier disponible en Mairie sur simple demande.

Les éléments techniques extérieurs devront obligatoirement être regroupés et habillés.

Cas particulier :

- **Dans le secteur Ux1 :**
 - les toitures seront obligatoirement réalisées à deux pans minimum.
 - Elles seront constituées par des tuiles ou matériaux similaires de teinte sombre et mate, à dominante brune, ou en faible proportion, d'aspect cuivre ou zinc patinés.
 - La couverture ondulée est interdite la pente des toitures devra être comprise entre 40% et 60% avec un débord de toiture de 1m minimum.

Teinte :

Les teintes autorisées sont celles figurant au nuancier disponible en Mairie sur simple demande.

11.2.4- CLOTURES, HAIES, DES CONSTRUCTIONS :

Les clôtures ne sont pas autorisées sauf sur un périmètre limité pour motif de sécurité. En tout état de cause elles seront soumises à déclaration quant à leur implantation et leur aspect.

Composition :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre en concordance avec le paysage urbain correspondant.
- Elles doivent être constituées :
 - par des grilles, grillages ou treillis soudé.
 - Et/ou par des haies végétales
- Pour les portails, un recul sera demandé, de façon à permettre le stationnement de véhicules en dehors de l'emprise publique. Toute demande sera examinée au cas par cas avec le service voirie de la mairie.
- Les haies végétales, si elles existent, seront réalisées avec au minimum 7 essences locales et variées dont la liste est annexée au présent règlement. Elles devront comporter au minimum 30% de variétés mellifères et 30% de variétés persistantes.
- L'implantation des clôtures et des haies ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique y compris pour les déplacements doux, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0,80 m en tout point du triangle de visibilité.

Teinte :

- Les clôtures (autres que les haies végétales) doivent être de teinte vert sombre ou gris sombre ou brun sombre.

ZONE Ux : Zone d'activités économiques

secteur Ux1 : correspondant au secteur de Gillon pour lequel des prescriptions architecturales particulières sont définies

secteur Ux2 : correspondant au secteur de Possession pour lequel des prescriptions particulières sont définies

secteur Ux3 : correspondant au centre commercial du Grand Épagny **secteur Ux3a** : correspondant au site de l'hypermarché du centre commercial du Grand Épagny

secteur Ux4 : correspondant au secteur des Esserts Sud

secteur Ux5 : correspondant au secteur de Gillon voué aux activités artisanales et de bureaux

ARTICLE Ux 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

GENERALITES

Caractéristiques générales des places de stationnement automobile:

- Les dimensions des places, sauf au bord d'une voie pour le stationnement perpendiculaire ou en épi, doivent être de 5,00 m x 2.40m et de 6.00m x 2.00m en longitudinal.
- Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite devront être conformes aux normes et positionnées à proximité de l'entrée du bâtiment.
- L'accès à chaque place de stationnement doit être autonome.

Modalités de réalisation :

- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies soit par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins sauf prescription contraire dans les documents graphiques.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager tout ou partie des places de stationnement exigées sur le terrain d'assiette de l'opération, sont admises les possibilités suivantes :
 - L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 200 m de l'opération,
 - l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Le nombre de places à réaliser devra être arrondi à l'entier supérieur, le cas échéant. Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

HABITAT LIE AUX ACTIVITES AUTORISEES	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. Pour le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé : <ul style="list-style-type: none">• 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.
ACTIVITES Hébergement hôtelier <i>(hôtels et restaurants)</i>	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. Pour le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé : <ul style="list-style-type: none">• 2 places de stationnement pour 3 chambres• 2 places de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant ou de bar• 1 place de stationnement pour 10 m² de terrasse de restaurant ou de bar.
Bureaux – services Artisanat – industrie entrepôt	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. Pour le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé : <ul style="list-style-type: none">• 2 places par tranche de 50 m² de surface de plancher Pour les vélos, il est exigé : Un garage à vélo répondant aux besoins de l'opération devra être réalisé. Avec un ratio minimum de 1,5 m ² par tranche de 70 m ² de surface de plancher.
Commerces	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. Pour le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé : <ul style="list-style-type: none">• Pour une surface de plancher inférieure ou

ZONE Ux : Zone d'activités économiques

secteur Ux1 : correspondant au secteur de Gillon pour lequel des prescriptions architecturales particulières sont définies

secteur Ux2 : correspondant au secteur de Possession pour lequel des prescriptions particulières sont définies

secteur Ux3 : correspondant au centre commercial du Grand Épagny **secteur Ux3a** : correspondant au site de l'hypermarché du centre commercial du Grand Épagny

secteur Ux4 : correspondant au secteur des Esserts Sud

secteur Ux5 : correspondant au secteur de Gillon voué aux activités artisanales et de bureaux

	<p>égale à 1300 m² : 1 place par tranche de 20 m² de surface de plancher</p> <ul style="list-style-type: none">• Pour une surface de plancher comprise entre 1300 m² et 3000 m² : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher. Au minimum 50% des places de stationnement seront réalisées en ouvrage.• Pour une surface de plancher supérieure à 3000 m² : 1 place par tranche de 25m² de surface de plancher. Au minimum 75% des places de stationnement seront réalisées en ouvrage.• Dans le secteur Ux3 : dans le cas d'un tènement situé pour tout ou partie à une distance de moins de 250 m de l'axe du site propre bus à haut niveau de service, le nombre de places exigé est diminué de 10%.• Dans le secteur Ux3a :<ul style="list-style-type: none">○ Pour une surface de plancher inférieure ou égale à 1300 m² : 1 place par tranche de 35 m² de surface de plancher○ Pour une surface de plancher comprise entre 1300 m² et 3000 m² : 1 place par tranche de 35 m² de surface de plancher. Au minimum 50% des places de stationnement seront réalisées en ouvrage.○ Pour une surface de plancher supérieure à 3000 m² : 1 place par tranche de 35 m² de surface de plancher. Au minimum 75% des places de stationnement seront réalisées en ouvrage. <p>Pour les vélos, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none">• Un parc à vélos, répondant aux besoins de
--	---

	l'opération devra être réalisé. Il devra être adapté à la nature de l'activité et protégé des intempéries.
--	--

EQUIPEMENT PUBLIC	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
--------------------------	---

ARTICLE Ux 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Tout espace non affecté à la construction ou au stationnement doit être traité en espace vert.
- Pour toute opération, 15% minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts, dont 50% en un seul tenant.
- La réalisation de chemins piétons et de pistes cyclables vient en déduction des espaces verts demandés.
- La végétalisation des bordures de voiries, des cheminements piétonniers et des parkings est demandée. Les aires de stationnement doivent être plantées avec des arbres de hautes tiges répartis à raison d'un arbre pour 5 places de stationnement entamées.
- Les plantations doivent être réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.
- Les végétaux devront respecter la hauteur minimum suivante lors de la plantation :
 - 3 mètres pour les arbres
 - 0.80 mètre pour les arbustes
- Les haies mono-végétales sont interdites.
- Les espaces verts devront être organisés et plantés de telle façon à participer à l'agrément du projet; l'autorité compétente pouvant imposer des prescriptions dans ce sens.
- L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, une configuration cohérente des espaces verts ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance

ZONE Ux : Zone d'activités économiques

secteur Ux1 : correspondant au secteur de Gillon pour lequel des prescriptions architecturales particulières sont définies

secteur Ux2 : correspondant au secteur de Possession pour lequel des prescriptions particulières sont définies

secteur Ux3 : correspondant au centre commercial du Grand Épagny **secteur Ux3a** : correspondant au site de l'hypermarché du centre commercial du Grand Épagny

secteur Ux4 : correspondant au secteur des Esserts Sud

secteur Ux5 : correspondant au secteur de Gillon voué aux activités artisanales et de bureaux

de l'opération projetée et des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments, installations ou activités admises dans la zone.

- **Complémentaire en secteur Ux5 uniquement** : toutes les limites des lots situées sur le périmètre du lotissement devront être plantées de haies vives poly-végétales composées en alternance de 7 essences différentes minimum. Ces végétaux seront espacés de 80 cm maximum, pour moitié persistants, de hauteur minimum 1 mètre lors de la plantation. Les arbres de haute tige plantés pour moitié environ de feuillages caducs et pour moitié environ de persistants devront être plantés de préférence en périphérie des lots.

ARTICLE Ux 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS n'est pas réglementé.

ARTICLE Ux 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Éclairage extérieur :

L'éclairage extérieur n'est pas imposé sauf réglementation contraire.

Afin de limiter la consommation d'énergie et la pollution lumineuse, l'éclairage extérieur devra ne pas diffuser de lumière vers le haut.

Les caractéristiques de l'éclairage extérieur doivent respecter les prescriptions du lexique « **Obligations en matière de performance énergétique et environnementale des constructions, travaux, installations et aménagements** ».

Pour les enseignes lumineuses :

Toute diffusion de lumière vers le haut est proscrite. La source lumineuse sera à diode électroluminescente (LED) et l'installation devra privilégier les économies d'énergie.

Complémentaire pour les constructions artisanales ou commerciales uniquement :

Les locaux devront être conçus pour optimiser le volume (hauteur sous plafond limitée).

Complémentaire en secteur Ux5 uniquement :

Une conception bioclimatique du bâtiment sera recherchée (orientation des ouvertures, isolation, traitement des vitrages, puits d'entrée de la lumière naturelle, rupture de ponts thermiques, ventilation double flux, ventilation naturelle nocturne, exposition des ouvertures, eau chaude solaire, ...). Le bâtiment devra être conçu de telle façon à respecter une performance énergétique de 42 kW/m²/an maximum et à être évolutif dans le temps pour anticipation de la Réglementation Thermique 2020 (bâtiment passif).

ARTICLE Ux 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires s'assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants.

ZONE Uz : Zone liée aux infrastructures de transports

ZONE Uz : ZONE D'INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone correspond aux infrastructures de transport.

ARTICLE Uz 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol excepté celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE Uz 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1- RAPPEL

Adaptations mineures :

- Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2- PARMI LES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES NECESSITANT UNE AUTORISATION D'URBANISME, SEULES CELLES QUI SUIVENT SONT ADMISES SOUS CONDITIONS :

Seuls sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE Uz 3 : ACCES ET VOIRIE

DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE PUBLIQUE EN MATIERE D'ACCES ROUTIER

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un nouvel accès à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, les accès peuvent être imposés sur des voies de moindre importance.

ACCES

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur nombre, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la chaussée de la voie publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.
- **Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation** : Se référer complémentairement aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

VOIRIES

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles (publiques ou privées) ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une largeur de chaussée de 4m minimum.
- Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie) de faire demi-tour.
- Des liaisons pour les piétons et les cycles peuvent être imposées pour connexion avec des itinéraires existants ou futurs.

ARTICLE Uz 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE Uz 5 : CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

ZONE Uz : Zone liée aux infrastructures de transports

Sans objet.

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

IMPLANTATION

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite de l'emprise des voies publiques et des voies privées ouvertes au public.

ARTICLE Uz 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

IMPLANTATION

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite des propriétés voisines.

ARTICLE Uz 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURES PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE.

Sans objet.

ARTICLE Uz 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE Uz 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE Uz 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Sans objet.

ARTICLE Uz 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Sans objet.

ARTICLE Uz 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE Uz 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE Uz 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Sans objet.

ARTICLE Uz 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Sans objet.

ZONE 1AU (INDICÉE) : ZONE À URBANISER À COURT ET MOYEN TERME AVEC DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit de zones à urbaniser. Les réseaux sont existants à proximité immédiate (ou à moins de 100 m) ou programmés à court et moyen terme.

Ces zones pourront s'urbaniser avec les règles de la zone urbaine correspondante. Néanmoins, des dispositions spécifiques peuvent être mentionnées ci-après. Se référer complémentairement aux orientations d'aménagement et de programmation si elles existent.

En outre, pour tout développement d'urbanisation à vocation d'activités économiques contiguës à un secteur d'habitat, il peut être exigé un traitement particulier de l'interface dans un objectif de limitation des nuisances, qu'elles soient visuelles, sonores ou autres.

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUc** : voir les règles de la zone Uc.
- **1AUd** : voir les règles de la zone Ud.
- **1AUe** : voir les règles de la zone Ue.
- **1AUx** : voir les règles de la zone Ux. L'interdiction de l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ne s'applique pas dans la zone 1AUx au lieu-dit « les Perdrix ».

Dans les secteurs urbains d'intérêts paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 sur les plans graphiques

- Les secteurs identifiés ne pourront pas accueillir de constructions.

En toute zone 1AU, à titre de rappel des dispositions applicables en zone U :

Toutes nouvelles occupations et utilisations du sol sont interdites dans les secteurs soumis à risques naturels forts, identifiés au Plan de Prévention des Risques (zones rouges) et repérés au titre de l'article R.123.11b du Code de l'Urbanisme (sauf exceptions décrites à l'article 2).

Dans les secteurs concernés par le passage d'une canalisation de gaz et identifiés au titre de l'article R 123-11b du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Dans la zone de dangers graves (95m de part et d'autre de la canalisation), toute construction ou extension d'établissement recevant du public relevant des catégories 1 à 3 ainsi que les immeubles de grande hauteur.
- Dans la zone de dangers très graves (65m de part et d'autre de la canalisation), toute construction ou extension d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes, ainsi que les immeubles de grande hauteur.

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation :

- se référer complémentairement aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

PREALABLE :

Toute nouvelle occupation et utilisation du sol dans les secteurs est conditionné au raccordement aux réseaux.

PARMI LES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES NECESSITANT UNE AUTORISATION D'URBANISME, SEULES CELLES QUI SUIVENT SONT ADMISES SOUS CONDITIONS :

- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUc** : voir les règles de la zone Uc.
- **1AUd** : voir les règles de la zone Ud.
- **1AUe** : voir les règles de la zone Ue
- **1AUx** : voir les règles de la zone Ux.

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation : se référer complémentairement aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

ZONE 1AU (indicée) : Zone à urbaniser - référence indice de la zone urbaine correspondante

- **L'habitat :**
 - Au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, toute opération créant plus de 500 m² de surface de plancher d'habitat comprendra un minimum de 25% de logements locatifs aidés, sauf dans le cas d'une servitude déjà préexistante matérialisée au plan de zonage. Dans ce cas, le pourcentage sera porté à 30%.
- **Pour les zones 1AUb :**
 - Au titre de l'article L151-26 du Code de l'urbanisme, toute opération créant plus de 500 m² de surface de plancher d'habitat comprendra une densité minimum de 60 logements/ha.
- **Pour les éléments paysagers protégés inscrits au titre de l'article L151-19 sur les plans graphiques :**
 - Toute modification fera l'objet d'une autorisation préalable.
 - En cas d'intervention les détruisant tout ou partiellement une reconstitution des éléments paysagers, avec des espèces identiques, est obligatoire.
- **Pour la zone 1AUx au lieu-dit « les Perdrix » :**
 - Les parcs d'attractions ou aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares sont autorisés sous réserve de ne pas relever de la destination commerciale (hors cinéma et restaurant) et d'avoir une vocation principale d'intérêt collectif, culturelle, de divertissement ou sportive.
- **Pour les Espaces Boisés Classés (EBC) définis au titre de l'article L113-1 Code de l'urbanisme :**
 - Ils ne peuvent faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé.
- **Dans les secteurs soumis à risques naturels moyens et faibles (zones bleues du PPR) :**
 - il conviendra de se référer au règlement du PPR annexé au PLU pour connaître les occupations et utilisations du sol admises sous conditions.
- **Dans les secteurs concernés par le passage d'une canalisation de gaz ou d'hydrocarbures et identifiés au titre de l'article R 123-11b du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage :**

- les occupations et utilisations du sol doivent se rapporter à la servitude de protection annexée au PLU et/ou aux prescriptions particulières de l'exploitant.
- les projets de construction ou d'extension de bâtiments devront être portés à la connaissance de l'exploitant de la canalisation afin que ce dernier puisse évaluer leurs impacts sur la canalisation et prendre les mesures adaptées.

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUc** : voir les règles de la zone Uc.
- **1AUd** : voir les règles de la zone Ud.
- **1AUe** : voir les règles de la zone Ue.
- **1AUx** : voir les règles de la zone Ux.

En outre,

- Les modalités d'accès spécifiques mentionnées au plan de zonage devront être respectées si elles existent.
- En cas d'existence d'un ou plusieurs emplacements réservés fixant à l'intérieur de la zone les conditions de son raccordement à la voie publique, toute opération doit organiser sa desserte à partir de ceux-ci.
- Sauf impossibilité technique ou disposition spécifique mentionnée dans les orientations d'aménagement et de programmation, tout accès à un terrain issu d'une division foncière sera obligatoirement prévu :
 - Soit depuis l'accès existant préalablement à ladite division.
 - Soit par un nouvel accès mutualisé à l'échelle du terrain avant division et en remplacement de l'accès préexistant.

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation :

- se référer complémentairement aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.

ZONE 1AU (indiquée) : Zone à urbaniser - référence indice de la zone urbaine correspondante

- **1AUc** : voir les règles de la zone Uc.
- **1AUd** : voir les règles de la zone Ud.
- **1AUe** : voir les règles de la zone Ue.
- **1AUx** : voir les règles de la zone Ux.

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation :

- se référer complémentairement aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUc** : voir les règles de la zone Uc.
- **1AUd** : voir les règles de la zone Ud.
- **1AUe** : voir les règles de la zone Ue.
- **1AUx** : voir les règles de la zone Ux.

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation :

- se référer complémentairement aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES

- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUc** : voir les règles de la zone Uc.
- **1AUd** : voir les règles de la zone Ud.
- **1AUe** : voir les règles de la zone Ue.

CAS PARTICULIER

Pour le secteur 1AUx de Possession :

- Toute construction devra respecter un recul minimum de 35 m ou de 70m, selon le secteur par rapport à l'axe de la RD3508 (se référer complémentairement à l'orientation d'aménagement correspondante).

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation :

- se référer complémentairement aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub, **excepté si un recul minimum est imposé dans les documents graphiques.**
- **1AUc** : voir les règles de la zone Uc.
- **1AUd** : voir les règles de la zone Ud.
- **1AUe** : voir les règles de la zone Ue.
- **1AUx** : voir les règles de la zone Ux.

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation :

- se référer complémentairement aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Le présent article ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Toutefois, l'implantation des éventuels transformateurs électriques et antennes relais de téléphonie doit être la plus éloignée possible vis-à-vis des logements existants et futurs en fonction du projet.

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à

ZONE 1AU (indicée) : Zone à urbaniser - référence indice de la zone urbaine correspondante

1m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUc** : voir les règles de la zone Uc.
- **1AUd** : voir les règles de la zone Ud.
- **1AUe** : voir les règles de la zone Ue.
- **1AUx** : voir les règles de la zone Ux.

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation :

- se référer complémentairement aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

GENERALITES

- voir règles de la zone urbaine correspondante

EMPRISE AU SOL AUTORISEE

- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUc** : voir les règles de la zone Uc.
- **1AUd** : voir les règles de la zone Ud.
- **1AUe** : voir les règles de la zone Ue.
- **1AUx** : voir les règles du secteur Ux3.

Rappel : les règles ci-dessus s'appliquent à l'échelle de l'ensemble de l'opération (demande d'autorisation d'urbanisme).

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation :

- se référer complémentairement aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUc** : voir les règles de la zone Uc.
- **1AUd** : voir les règles de la zone Ud.
- **1AUe** : voir les règles de la zone Ue.
- **1AUx au lieu-dit « de Possession »** : voir les règles de la zone Ux, **excepté si une hauteur maximum est imposée dans les documents graphiques.**
- **1AUx au lieu-dit « les Perdrix »** : voir les règles du secteur Ux3.

CAS PARTICULIER

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation :

- se référer complémentairement aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUc** : voir les règles de la zone Uc.
- **1AUd** : voir les règles de la zone Ud.
- **1AUe** : voir les règles de la zone Ue.
- **1AUx (hors zone de « Possession »)** : voir les règles de la zone Ux.

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation :

- se référer complémentairement aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

CAS PARTICULIER

Pour le secteur 1AUx au lieu-dit « Possession », des prescriptions complémentaires concernant l'aspect des façades et des toitures sont définies ci-dessous :

11.2.1- FAÇADES DES CONSTRUCTIONS :

En secteur 1AUx « Possession », les façades devront présenter des lignes simples, pour que l'ensemble forme un projet unitaire et cohérent du point de vue de l'aspect.

Les matériaux utilisés devront présenter un aspect unitaire, compatible avec la tenue générale de l'agglomération et de l'harmonie du paysage.

11.2.2 – TOITURES, ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

En secteur 1AUx « Possession », les toitures devront faire l'objet d'un traitement particulier, avec :

- soit la mise en place d'une toiture végétalisée.
- soit la mise en place de bandes d'étanchéité de teinte unie autorisée au nuancier disponible en Mairie sur simple demande.

Les éléments techniques extérieurs devront obligatoirement être regroupés et habillés.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUc** : voir les règles de la zone Uc.
- **1AUd** : voir les règles de la zone Ud.
- **1AUe** : voir les règles de la zone Ue.
- **1AUx au lieu-dit « de Possession »** : voir les règles de la zone Ux.
- **1AUx au lieu-dit « les Perdrix »** : voir les règles du secteur Ux3.

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation :

- se référer complémentairement aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUc** : voir les règles de la zone Uc.
- **1AUd** : voir les règles de la zone Ud.
- **1AUe** : voir les règles de la zone Ue.
- **1AUx** : voir les règles de la zone Ux.

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation :

- se référer complémentairement aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AU 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUc** : voir les règles de la zone Uc.
- **1AUd** : voir les règles de la zone Ud.
- **1AUe** : voir les règles de la zone Ue.
- **1AUx** : voir les règles de la zone Ux.

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation :

- se référer complémentairement aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

ARTICLE 1AU 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUc** : voir les règles de la zone Uc.
- **1AUd** : voir les règles de la zone Ud.
- **1AUe** : voir les règles de la zone Ue.
- **1AUx** : voir les règles de la zone Ux.

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation :

ZONE 1AU (indicée) : Zone à urbaniser - référence indice de la zone urbaine correspondante

- se référer complémentairement aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

ZONE 2AU : ZONE NON ÉQUIPÉE À URBANISER À MOYEN ET LONG TERME

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit de zones à urbaniser dont les règles d'urbanisme n'ont pas encore été précisément définies. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation préalable des infrastructures (assainissement, desserte...).

Leur vocation est d'ores et déjà pressentie et spécifiée au rapport de présentation du PLU.

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes nouvelles occupations et utilisations du sol en attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
- Toutes nouvelles occupations et utilisations du sol sont interdites dans les secteurs soumis à risques naturels forts, identifiés au Plan de Prévention des Risques (zones rouges) et repérés au titre de l'article R.123.11b du Code de l'Urbanisme (sauf exceptions décrites à l'article 2).

Dans les secteurs concernés par le passage d'une canalisation de gaz et identifiés au titre de l'article R 123-11b du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Dans la zone de dangers graves (95m de part et d'autre de la canalisation), toute construction ou extension d'établissement recevant du public relevant des catégories 1 à 3 ainsi que les immeubles de grande hauteur.
- Dans la zone de dangers très graves (65m de part et d'autre de la canalisation), toute construction ou extension d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes, ainsi que les immeubles de grande hauteur

ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Parmi les constructions et utilisations du sol admises nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises sous conditions :

Seuls sont autorisés :

Les équipements publics et d'intérêt collectif sous les conditions ci-après :

Ils ne doivent concerner que :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. En outre, leur implantation dans la zone doit être justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service.
- les installations et travaux nécessaires à des aménagements légers à usage récréatif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu et qu'ils ne compromettent pas un aménagement global ultérieur de la zone ou qu'ils soient compatibles avec ce dernier.

Sont en outre imposés :

- **Au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme**, toute opération créant plus de 500 m² de surface de plancher d'habitat comprendra un minimum de 25% de logements locatifs aidés, sauf dans le cas d'une servitude déjà préexistante matérialisée au plan de zonage. Dans ce cas, le pourcentage sera porté à 30%.
- **Pour les éléments paysagers protégés inscrits au titre de l'article L151-19 sur les plans graphiques :**
 - Toute modification fera l'objet d'une autorisation préalable.
 - En cas d'intervention les détruisant tout ou partiellement une reconstitution des éléments paysagers, avec des espèces identiques, est obligatoire.
- **Pour la zone 2AU de Champ Moine :**
 - Au titre de l'article L151-26 du Code de l'urbanisme, toute opération créant plus de 500 m² de surface de plancher d'habitat comprendra une densité minimum de 60 logements/ha.
- **Pour les Espaces Boisés Classés (EBC) définis au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme :**

- Ils ne peuvent faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé.
- Ils peuvent, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R. 130.1 du code de l'Urbanisme.
- **Dans les secteurs concernés par le passage d'une canalisation de gaz ou d'hydrocarbures et identifiés au titre de l'article R 123-11b du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage :**
 - les occupations et utilisations du sol doivent se rapporter à la servitude de protection annexée au PLU et/ou aux prescriptions particulières de l'exploitant.
 - les projets de construction ou d'extension de bâtiments devront être portés à la connaissance de l'exploitant de la canalisation afin que ce dernier puisse évaluer leurs impacts sur la canalisation et prendre les mesures adaptées.
- **Dans les secteurs soumis à risques naturels forts (zones rouges du PPR) :**
 - il conviendra de se référer au règlement du PPR annexé au PLU pour connaître les occupations et utilisations du sol admises sous conditions, et sous réserve des dispositions prévues à l'article 1.
- **Dans les secteurs soumis à risques naturels moyens et faibles (zones bleues du PPR) :**
 - il conviendra de se référer au règlement du PPR annexé au PLU pour connaître les occupations et utilisations du sol admises sous conditions.

ARTICLE 2AU 3 : ACCÈS ET VOIRIES

Sans objet.

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Sans objet.

ARTICLE 2AU 5 : CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES

GÉNÉRALITÉS

- Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.
- Les chemins d'exploitation et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de L'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.

IMPLANTATION

Les ouvrages techniques nécessaire au fonctionnement des services publics d'intérêt collectif peuvent être implantés jusqu'en limite des emprises publiques, voies publiques et des voies privées ouvertes au public.

ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIÉTÉS VOISINES

GENERALITES

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURES PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE.

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Sans objet.

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Sans objet.

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE 2AU 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Sans objet.

ARTICLE 2AU 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Sans objet.

ZONE A : Zone agricole

secteur Agv : secteur agricole à vocation d'accueil des gens du voyage

ZONE A : ZONE AGRICOLE

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone A : il s'agit de la zone dans laquelle l'agriculture justifie d'une protection particulière. Cette protection a pour but de maintenir l'agriculture et de garantir le caractère agreste actuel. Cette zone ne sera pas équipée pour des usages autres que ceux indispensables à l'activité agricole ; elle est à priori inconstructible.

Par exception, seules peuvent y être admises :

- L'extension des habitations existantes ;
- Le changement de destination de certains bâtiments identifiés
- Des constructions / aires d'accueil des gens du voyage / résidences démontables dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.
- Les constructions dont l'implantation dans la zone est reconnue indispensable à l'activité agricole ou forestière et justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation.

Cette zone comprend :

Secteur Agv, secteur correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage.

DISPOSITION GENERALE :

Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions, installations, occupations et utilisations du sol, excepté celles indiqués en A2.

Toutes nouvelles occupations et utilisations du sol sont interdites dans les secteurs soumis à risques naturels forts, identifiés au Plan de Prévention des Risques (zones rouges) et repérés au titre de l'article R.123.11b du Code de l'Urbanisme (sauf exceptions décrites à l'article 2).

Dans les secteurs concernés par le passage d'une canalisation de gaz et identifiés au titre de l'article R 123-11b du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Dans la zone de dangers graves (95m de part et d'autre de la canalisation), toute construction ou extension d'établissement recevant du public relevant des catégories 1 à 3 ainsi que les immeubles de grande hauteur.
- Dans la zone de dangers très graves (65m de part et d'autre de la canalisation), toute construction ou extension d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes, ainsi que les immeubles de grande hauteur

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1- RAPPEL

Adaptations mineures :

- Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre :

- Elle est autorisée dans les quatre ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

Les démolitions sont soumises à permis :

- Pour les constructions repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

2- PARMIS LES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES NECESSITANT UNE AUTORISATION D'URBANISME, SEULES CELLES QUI SUIVENT SONT ADMISES SOUS CONDITIONS

⋮

- **Sont autorisés les équipements publics et d'intérêt collectif dans les conditions suivantes :**

ZONE A : Zone agricole

secteur Agv : secteur agricole à vocation d'accueil des gens du voyage

- Ils ne doivent concerner que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Leur implantation dans la zone doit être justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service. En outre, ils ne devront pas porter atteinte à l'activité agricole et prendrons toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site.
 - **Dans les secteurs agricoles identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme pour leur intérêt paysager/ou écologique :**

Seuls sont autorisés indépendamment des dispositions prévues plus loin à condition de ne pas compromettre l'exercice de l'activité agricole :

 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif devront veiller à ne pas perturber les corridors écologiques existants dans les secteurs repérés au titre de l'article L.123.1.5° du Code de l'Urbanisme.
 - La création de mares si elles sont destinées à la récupération des eaux de pluies et à l'alimentation des animaux.
 - Les travaux d'entretiens des haies et des petits boisements (élagages...)
 - **Pour les éléments paysagers protégés inscrits au titre de l'article L151-19 sur les plans graphiques :**
 - Toute modification fera l'objet d'une autorisation préalable.
 - En cas d'intervention les détruisant tout ou partiellement une reconstitution des éléments paysagers, avec des espèces identiques, est obligatoire.
 - **Pour les Espaces Boisés Classés (EBC) définis au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme :**
 - Ils ne peuvent faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé.
 - Ils peuvent, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R. 130.1 du code de l'Urbanisme.
 - **Dans les secteurs concernés par le passage d'une canalisation de gaz ou d'hydrocarbures et identifiés au titre de l'article R 123-11b du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage :**
 - les occupations et utilisations du sol doivent se rapporter à la servitude de protection annexée au PLU et/ou aux prescriptions particulières de l'exploitant.
 - les projets de construction ou d'extension de bâtiments devront être portés à la connaissance de l'exploitant de la canalisation afin que ce dernier puisse évaluer leurs impacts sur la canalisation et prendre les mesures adaptées.
 - **Dans les secteurs soumis à risques naturels forts (zones rouges du PPR) :**
 - il conviendra de se référer au règlement du PPR annexé au PLU pour connaître les occupations et utilisations du sol admises sous conditions, et sous réserve des dispositions prévues à l'article 1.
 - **Dans les secteurs soumis à risques naturels moyens et faibles (zones bleues du PPR) :**
 - il conviendra de se référer au règlement du PPR annexé au PLU pour connaître les occupations et utilisations du sol admises sous conditions.
- ### **3- Complémentaire en zone A uniquement (hors secteur Agv)**
- **Au lieu-dit « Au Camp » et « Chez Moutier »,** seuls les bâtiments et installations agricoles liées aux activités de Maraichage sont autorisés, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.
 - **Dans le reste de la zone A, les bâtiments et installations agricoles** ne sont admis qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole et justifiés par les besoins de l'exploitation, sur la base des critères précisés au rapport de présentation.

Sont en outre soumis aux conditions particulières suivantes :

 - Les constructions à caractère fonctionnels nécessaires aux exploitations sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
 - Les annexes touristiques des exploitations agricoles (gîtes et accueil touristique) sont autorisées sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le siège de l'exploitation et dans la limite de 280 m² de surface de plancher.
 - Les points de vente de leurs productions sous réserve d'être aménagées sur le site de l'exploitation dans la limite de 70 m² de surface de plancher.

ZONE A : Zone agricole

secteur Agv : secteur agricole à vocation d'accueil des gens du voyage

- Les campings à la ferme seront limités à 6 emplacements et situés à proximité immédiate de l'un des bâtiments de l'exploitation.
- Les habitations destinées aux chefs d'exploitation agricoles (logements de fonction) des exploitations agricoles professionnelles sont autorisées sous les conditions cumulatives suivantes :
 - Nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, dans ou à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation préexistante et de former un ensemble cohérent avec ces derniers,
 - Composé d'un seul bâtiment à usage d'habitat par exploitation (en cas de plusieurs logements, ils devront être intégrés dans le volume d'un seul bâtiment). Ce bâtiment à usage d'habitat pourra s'effectuer dans des bâtiments existants (sous la forme de réhabilitation ou réaffectation) ou accolés, ou dans un bâtiment nouveau situé à moins de 20 m du siège d'exploitation. Dans le cadre d'une exploitation sous forme sociétaire, un seul bâtiment à usage de logement de fonction pour l'exploitation peut être autorisé. Dans tous les cas, la surface de ces logements ne devra pas dépasser 40 m² de surface de plancher. Cette règle s'applique également à l'existant.
 - Avoir l'accès de l'habitation commune avec celle de l'exploitation.
 - Trois annexes maximum (accolées ou non) des constructions à usage d'habitat liées à une exploitation agricole admises. Leur superficie cumulée maximum est fixée à de 50 m² de surface de plancher ou emprise au sol (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme) + une piscine.
- **Au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, les modifications des habitations non liées aux exploitations agricoles sont autorisées sous conditions**
 - Sont autorisées les augmentations de surface de plancher à usage d'habitation, si elles sont inférieures ou égales à 60m², et ce, dans le volume du bâtiment existant et/ou en extension. Dans le cas d'extension, la création de surface de plancher ne devra pas excéder 20% de la surface de plancher d'habitat existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 60 m² maximum.
- Les annexes (accolées ou non) des constructions admises sont limitées à 2 annexes maximum qui seront d'une superficie cumulée de 50m² de surface de plancher (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme) + une piscine. Ces annexes devront être situées à moins de 20m de la construction principale.
- Pour les constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme est admise uniquement : la réhabilitation sans extension volumétrique à l'exception des légères adaptations autorisées à l'article 11, sans annexe accolée et sous réserve de garder le bâtiment principal et le caractère architectural du bâti et dans la mesure où :
 - L'alimentation en eau potable est possible par le réseau public,
 - L'assainissement est possible par le réseau public ou par un dispositif autonome, sur le terrain d'assiette de la construction, conforme à la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu, annexée au PLU.
 - La desserte est possible par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération.
 - Le stationnement des véhicules correspond aux besoins de l'opération.
 - Le projet n'apporte pas de gêne à l'activité agricole (en cas de présence d'exploitation agricole située à moins de 100 m).

4- Complémentaire en secteur Agv uniquement

Sont autorisées, les habitations et leurs annexes uniquement sous la forme d'une aire d'accueil des gens du voyage conformément aux prescriptions du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE PUBLIQUE EN MATIERE D'ACCES ROUTIER

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un nouvel accès à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, l'accès peut être imposé sur une voie de moindre importance.

ACCES

- **Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.** Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur nombre, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le raccordement d'un accès privé à une voie ouverte à la circulation publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la chaussée de la voie publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.

VOIRIES

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie) de faire demi-tour.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, à l'exception des annexes, doit être raccordé au réseau public d'eau potable et respecter la réglementation relative

à la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions des services compétents.

- Dans l'impossibilité d'une desserte par le réseau public, l'alimentation en eau potable par une ressource privée répondant aux normes de salubrité publique est possible et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires, agro-alimentaires et de l'alimentation humaine. Dans ce cas (usage agricole), et sur justification technique, l'alimentation en eau par une ressource privée devra faire l'objet, préalablement au dépôt de permis de construire, d'une autorisation sanitaire préfectorale (accord de l'ARS).

EAUX USEES

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, à l'exception des annexes, doit être raccordé au réseau public d'assainissement conformément aux prescriptions des services compétents.
- Le raccordement s'effectuera par un dispositif d'évacuation de type séparatif conforme à la réglementation en vigueur.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou de sa non programmation, il pourra être admis un dispositif d'assainissement individuel conformément aux dispositions de la carte d'aptitude des sols et du milieu (voir annexes sanitaires). **Ce dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre de raccorder la construction directement au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé le cas échéant.**
- L'évacuation des eaux d'origine artisanales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur
- Pour les piscines :
 - Quel que soit le mode d'évacuation retenu, tout produit additif sera neutralisé avant rejet en se conformant à la fiche technique du produit.
 - En présence du réseau d'eaux usées collectif :
 - Les évacuations des eaux de lavage des filtres devront être évacuées au réseau.
 - En absence de réseau d'eaux pluviales ou impossibilité technique de raccordement, l'évacuation des eaux de vidange sera réalisée par dérogation au réseau d'eaux usées, après autorisation préalable du service gestionnaire et selon ses directives.
 - En l'absence du réseau d'eaux usées collectif :

ZONE A : Zone agricole

secteur Agv : secteur agricole à vocation d'accueil des gens du voyage

Les évacuations des eaux de lavage des filtres devront être évacuées au dispositif d'assainissement autonome sous réserve que celui-ci soit conçu en conséquence.

En absence de réseau d'eaux pluviales ou impossibilité technique de raccordement, l'évacuation des eaux de vidange sera réalisée par infiltration sous réserve que le rapport géologique confirme l'absence de risque de résurgence et d'étaler la vidange.

Eaux Pluviales

- La gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales doit respecter les prescriptions des annexes sanitaires et du zonage de l'assainissement – volet eaux pluviales.
- La mise en place de dispositifs de collecte des eaux de ruissellement en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés.
- Les eaux de pluie en provenance des toitures, loggias, balcons et toutes saillies ne doivent pas se déverser librement sur le Domaine Public mais être obligatoirement évacuées par des dispositifs de descente d'eaux pluviales raccordées au réseau.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Pour les piscines :
Quel que soit le mode d'évacuation retenu, tout produit additif sera neutralisé avant rejet en se conformant à la fiche technique du produit.
 - En présence du réseau d'eaux pluviales collectif :
L'évacuation au réseau des eaux de lavage des filtres est interdite.
L'évacuation des eaux de vidange sera réalisée au réseau après autorisation préalable du service gestionnaire et selon ses directives.
 - En l'absence du réseau d'eaux pluviales collectif :
L'évacuation dans un cours d'eau des eaux de lavage des filtres est interdite.
L'évacuation des eaux de vidange sera réalisée dans un cours d'eau après autorisation préalable du service en charge de la police des eaux et selon ses directives.

Energies et Télécommunications

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être

raccordé au réseau électrique.

- Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

Néanmoins, en l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de son extension, toute demande d'autorisation de construire devra se conformer aux recommandations techniques prescrites en application de l'étude d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et des annexes sanitaires.

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

GENERALITES

- Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.
- Les chemins d'exploitation et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.
- Les débordements de toitures et balcons jusqu'à 1m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique).
- Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0.30 m, tout en respectant les limites de propriété et du Domaine Public.

IMPLANTATION

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite de

ZONE A : Zone agricole

secteur Agv : secteur agricole à vocation d'accueil des gens du voyage

l'emprise des voies publiques et des voies privées ouvertes au public.

Cas général :

Les autres constructions pourront être implantées :

- jusqu'à 5 m des emprises publiques.

Toutefois, il pourra être dérogé à la règle de recul en cas de reconstruction des bâtiments à usage agricole préexistants, dans les conditions suivantes :

- cette reconstruction vient en appui d'un mur existant érigé en limite ou à moins de 5m des emprises publiques et des voies.
- L'implantation projetée est sans effet sur les conditions de circulation sur la voie considérée.

Pour les constructions neuves et leurs annexes, en bordure des routes départementales, les retraits sont les suivants :

- 8m minimum de l'emprise du domaine public des routes départementales en agglomération,
- 25m minimum de l'axe des routes classées en 1^{ère} catégorie (RD157, RD1508, RD2508, RD3508 et RD908b) hors agglomération.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

- Les débordements de toitures jusqu'à 1m ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospectifs excepté pour l'implantation en limite de propriété voisine des annexes non accolées à une construction.
- Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.
- La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0.30 m.

IMPLANTATION

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite des propriétés voisines.

Cas général :

Les autres constructions doivent respecter :

- un recul minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
- Cette disposition ne s'applique pas sur la limite commune entre deux constructions jumelées.

Cas particulier des annexes :

Les annexes non accolées au bâtiment principal, peuvent être implantées jusqu'à 1 m minimum de la limite de la propriété voisine à condition :

- Que leur surface de plancher ou emprise au sol (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme) ne dépasse pas 35 m².
- Que leur hauteur totale mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, n'excède pas 4,00 m.
- Que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 12 m et sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

Dans les autres cas, elles doivent respecter un recul de minimum 4 m par rapport aux limites séparatives.

Les piscines :

- Elles doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

ZONE A : Zone agricole

secteur Agv : secteur agricole à vocation d'accueil des gens du voyage

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le présent article ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif.

Dans le cas où le Plan de Prévention des Risques naturels impose une cote au-dessus du terrain naturel pour les pièces d'habitation ou les ouvertures, les hauteurs du présent article seront augmentées d'autant.

La hauteur se calcule à la verticale entre le terrain naturel avant travaux, et tout point du bâtiment.

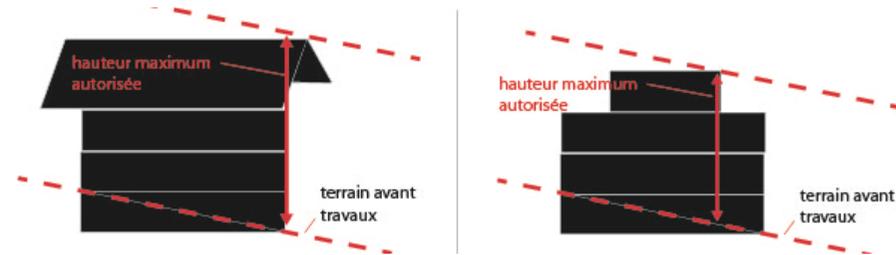
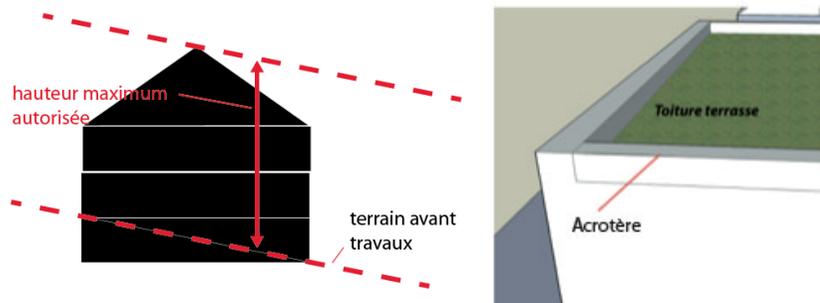


Schéma illustratif (à titre indicatif)

Il pourra être dérogé à ces règles dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique. Cette dérogation sera possible jusqu'à +0,40 m.

Seules les installations techniques telles que conduits de cheminées, ventilations, ascenseurs, peuvent dépasser ces cotes sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

Cas général :

Pour les bâtiments agricoles autorisés : Non réglementé.

Pour les constructions à usage d'habitat : La hauteur maximum ne devra pas dépasser 8m au faîtiage et 7m à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

11.1 – DISPOSITIONS GENERALES

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

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

ZONE A : Zone agricole

secteur Agv : secteur agricole à vocation d'accueil des gens du voyage

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables, et ne répondant pas pour partie, au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites.

11.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

11.2.1- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

Pour les bâtiments agricoles autorisés dans la zone :

Les constructions et installations doivent respecter les lignes de force du coteau (faîtage parallèle aux courbes de niveau) sauf impératif technique.

Pour les constructions à usage d'habitat :

Se référer à la règle applicable à la zone Ud.

11.2.2- POUR LES CONSTRUCTIONS IDENTIFIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME :

Le projet de restauration ou de réhabilitation des bâtiments doit respecter l'aspect, le bâtiment principal, le caractère, les proportions, les formes, et d'une façon générale le dessin des détails.

En outre :

- Il sera utilisé des enduits teintés dans la masse ou peints dans une teinte uniforme et en harmonie avec la façade. La teinte des menuiseries extérieures devra être en harmonie avec la façade, uniforme et de préférence d'un aspect bois.
- Les toitures devront être conservées à l'identique dans leur aspect. Seuls seront autorisés les éléments de compositions décrits en 11.2.4. Elles pourront être surélevées uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique. Cette surélévation sera possible jusqu'à +0,40 m,
- les toitures terrasse et toitures végétalisées sont interdites.
- Les escaliers, balcons et galeries doivent être couverts en tous points par un débord de toiture.
- Les murs et murets existants doivent être conservés dans leur intégralité et même reconstitués, si besoin est, à l'exception des percements utiles aux accès ; dans ce cas, leur hauteur existante pourra être conservée.

11.2.3- FAÇADES DES CONSTRUCTIONS :

Teinte :

Pour les bâtiments agricoles autorisés dans la zone:

- Les bardages seront de teinte brune, majoritairement d'aspect bois et les maçonneries seront enduites de teinte grège (gris-beige).
- Les teintes foncées sont recommandées à l'exception du bois, pour lequel un vieillissement naturel est accepté.
- Les teintes blanches, vives, claires sont interdites.
- L'aspect « tôle » est interdit.

Pour les constructions à usage d'habitat :

Se référer à la règle applicable à la zone Ud.

Aspect :

Pour les bâtiments agricoles autorisés dans la zone:

Les ensembles des matériaux devront présenter un aspect fini (ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une intégration soignée).

Pour les constructions à usage d'habitat :

Se référer à la règle applicable à la zone Ud.

Composition :

Pour les bâtiments agricoles autorisés dans la zone :

Les façades pourront être constituées de plusieurs types de matériaux, qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment,

Pour les constructions à usage d'habitat :

Se référer à la règle applicable à la zone Ud.

11.2.4- TOITURES, MATERIAUX DES CONSTRUCTIONS :

Teinte :

Pour les bâtiments agricoles autorisés dans la zone :

Les teintes claires ou brillantes sont interdites.

Les couvertures métalliques (tôles prélaquées ou zinc patiné) devront être de teinte sombre, en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes.

Pour les constructions à usage d'habitat :

Se référer à la règle applicable à la zone Ud.

ZONE A : Zone agricole

secteur Agv : secteur agricole à vocation d'accueil des gens du voyage

Typologie :

Pour les bâtiments agricoles autorisés dans la zone:

Non réglementé.

Pour les constructions à usage d'habitat :

Se référer à la règle applicable à la zone Ud.

Pente :

Pour les bâtiments agricoles autorisés dans la zone :

Non réglementé.

Pour les constructions à usage d'habitat :

Se référer à la règle applicable à la zone Ud.

Composition:

Pour les bâtiments agricoles autorisés dans la zone :

Non réglementé.

Pour les constructions à usage d'habitat :

Se référer à la règle applicable à la zone Ud.

Aspect :

Pour les bâtiments agricoles autorisés dans la zone :

L'aspect tôle ondulée est interdit.

Pour les constructions à usage d'habitat :

Se référer à la règle applicable à la zone Ud.

11.2.5- CLOTURES, HAIES, DES CONSTRUCTIONS :

Composition :

En zone A (hors secteur Agv) :

Les clôtures doivent être de type agricole, à base de fils métalliques linéaires uniquement.

L'implantation des clôtures et des haies ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0,80 m en tout point du triangle de visibilité.

Pour les constructions à usage d'habitat :

Se référer à la règle applicable à la zone Ud.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

GENERALITES

Caractéristiques générales des places de stationnement automobile :

- Les dimensions des places, sauf au bord d'une voie pour le stationnement en ligne ou en épi, doivent être de 5,00 m x 2,50 m.
- Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite devront être conformes aux normes et positionnées au plus près de l'entrée du bâtiment.
- L'accès à chaque place de stationnement doit être autonome.

Pour les constructions à usage d'habitat :

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies soit par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

EXPLOITATION AGRICOLE	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération et être assurés en dehors des voies publiques et des chemins d'accès ou de promenade.
HABITAT	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. Pour les véhicules automobiles, il est exigé : <ul style="list-style-type: none">• 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher. Toute tranche

ZONE A : Zone agricole

secteur Agv : secteur agricole à vocation d'accueil des gens du voyage

	commencée implique la réalisation de la place de stationnement
--	--

HABITAT NOUVEAU DANS LE CADRE D'UNE REHABILITATION	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. Pour les véhicules automobiles, il est exigé : <ul style="list-style-type: none">• 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher totale (existante + créée). Toute tranche commencée implique la réalisation de la place de stationnement. Les places visiteurs et les places couvertes ne sont pas exigées.
---	---

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations doivent être réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Les aménagements paysagés doivent être organisés de telle façon à participer à l'agrément du projet; l'autorité compétente pouvant imposer des prescriptions dans ce sens. Cette exigence est fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée ainsi que de la sensibilité de l'environnement paysager.

En tout état de cause :

- des plantations doivent favoriser une bonne intégration des installations,
- les talus doivent être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles,
- tout ouvrage de soutènement doit être conçu de façon à limiter son impact paysagé,
- les vues panoramiques doivent être préservées.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS n'est pas réglementé.

ZONE N : Zone naturelle et forestière

secteurs Ne : secteur d'accueil d'équipements publics

/Np : secteur naturel de parc

/Ns : secteur naturel sensible /

Ns1 : secteur naturel

sensible des Maraichères / **N1** : secteur naturel de Gillon

/Na : secteur naturel agricole

/Ntc : secteur lié au futur BHNS

ZONE N : ZONE NATURELLE

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone N : il s'agit globalement des secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leurs caractère d'espaces naturels.

Par exception, seules peuvent y être admises :

- Le changement de destination de certains bâtiments identifiés
- Les constructions dont l'implantation dans la zone est reconnue indispensable à l'activité forestière et justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation.

Cette zone comprend 7 secteurs spécifiques :

Secteur Ne, secteur à vocation unique à accueillir des ouvrages et infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Secteur N1, secteur naturel de Gillon, pour lequel des prescriptions particulières sont définies.

Secteur Np, secteur de parc correspondant à l'accueil des activités de loisirs et de détente en milieu urbain.

Secteur Ns, secteur de protection des espaces naturels sensibles identifiés.

Secteur Na, secteur à usage agricole périurbain.

Secteur Ntc, secteur lié au futur Bus à Haut Niveau de Service (BHNS).

Secteur Ns1, secteur naturel sensible des Maraichères, pour lequel des prescriptions particulières sont définies.

DISPOSITION GENERALE :

Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions, installations, occupations et utilisations du sol, excepté ceux indiqués en N2.

Notamment, en secteur Ns et Ns1, sauf dispositions spécifiques mentionnées à l'article 2, sont interdits :

- Tout drainage ou remblai et autres travaux qui sont susceptibles de détruire l'intérêt hydraulique des zones humides.
- Toute intervention susceptible de porter atteinte aux milieux et biotopes qui participent à l'équilibre environnemental.

Toutes nouvelles occupations et utilisations du sol sont interdites dans les secteurs soumis à risques naturels forts, identifiés au Plan de Prévention des Risques (zones rouges) et repérés au titre de l'article R.123.11b du Code de l'Urbanisme (sauf exceptions décrites à l'article 2).

Dans les secteurs concernés par le passage d'une canalisation de gaz et identifiés au titre de l'article R 123-11b du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Dans la zone de dangers graves (95m de part et d'autre de la canalisation), toute construction ou extension d'établissement recevant du public relevant des catégories 1 à 3 ainsi que les immeubles de grande hauteur.
- Dans la zone de dangers très graves (65m de part et d'autre de la canalisation), toute construction ou extension d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes, ainsi que les immeubles de grande hauteur

Dans les secteurs concernés par le passage d'une canalisation d'hydrocarbures et identifiés au titre de l'article R 123-11b du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Dans la zone de dangers graves (200m de part et d'autre de la canalisation), toute construction ou extension d'établissement recevant du public relevant des catégories 1 à 3 ainsi que les immeubles de grande hauteur.

ZONE N : Zone naturelle et forestière

secteurs Ne : secteur d'accueil d'équipements publics

/Np : secteur naturel de parc

/Ns : secteur naturel sensible /

Ns1 : secteur naturel

sensible des Maraîchères / **N1** : secteur naturel de Gillon

/Na : secteur naturel agricole

/Ntc : secteur lié au futur BHNS

- Dans la zone de dangers très graves (165m de part et d'autre de la canalisation), toute construction ou extension d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes, ainsi que les immeubles de grande hauteur.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1- RAPPEL

Adaptations mineures :

- Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre :

- Au titre de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, elle est autorisée dans les 10 ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

Les démolitions sont soumises à permis :

- Pour les constructions repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

2- PARMIS LES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES NECESSITANT UNE AUTORISATION D'URBANISME, SEULES CELLES QUI SUIVENT SONT ADMISES SOUS CONDITIONS

⋮

- **Sont autorisés les équipements publics et d'intérêt collectif dans les conditions suivantes :**
 - Ils ne doivent concerner que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Leur implantation dans la zone doit être justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service. En outre, ils ne devront pas

porter atteinte à l'intégrité des secteurs naturels et prendrons toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site.

- **Les bâtiments et installations forestiers** ne sont admis qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité et justifiés par les besoins de l'exploitation, sur la base des critères précisés au rapport de présentation.
- **Au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, pour les habitations existantes sont autorisées sous conditions**
 - les augmentations de surface de plancher à usage d'habitation, si elles sont inférieures ou égales à 60m², et ce, dans le volume du bâtiment existant.
 - Les annexes ne sont pas autorisées.
- **Pour les éléments paysagers protégés inscrits au titre de l'article L151-19 sur les plans graphiques :**
 - Toute modification fera l'objet d'une autorisation préalable.
 - En cas d'intervention les détruisant tout ou partiellement une reconstitution des éléments paysagers, avec des espèces identiques, est obligatoire.
- **Pour les Espaces Boisés Classés (EBC) définis au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme :**
 - Ils ne peuvent faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé.
 - Ils peuvent, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R. 130.1 du code de l'Urbanisme.
- **Dans les secteurs concernés par le passage d'une canalisation de gaz ou d'hydrocarbures et identifiés au titre de l'article R 123-11b du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage :**
 - les occupations et utilisations du sol doivent se rapporter à la servitude de protection annexée au PLU et/ou aux prescriptions particulières de l'exploitant.

ZONE N : Zone naturelle et forestière

secteurs Ne : secteur d'accueil d'équipements publics sensible des Maraîchères / **N1** : secteur naturel de Gillon

/Np : secteur naturel de parc

/Ns : secteur naturel sensible /

Ns1 : secteur naturel

/Na : secteur naturel agricole **/Ntc** : secteur lié au futur BHNS

- les projets de construction ou d'extension de bâtiments devront être portés à la connaissance de l'exploitant de la canalisation afin que ce dernier puisse évaluer leurs impacts sur la canalisation et prendre les mesures adaptées.
- **Dans les secteurs soumis à risques naturels forts (zones rouges du PPR) :**
 - il conviendra de se référer au règlement du PPR annexé au PLU pour connaître les occupations et utilisations du sol admises sous conditions, et sous réserve des dispositions prévues à l'article 1.
- **Dans les secteurs soumis à risques naturels moyens et faibles (zones bleues du PPR) :**
 - il conviendra de se référer au règlement du PPR annexé au PLU pour connaître les occupations et utilisations du sol admises sous conditions.

3- Complémentaire en secteur Ne uniquement

- Seules sont autorisées, l'installation d'infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour assurer une bonne insertion dans le site.

4- Complémentaire en secteur Np uniquement

- Sont autorisées les aménagements (dont les parcs de stationnement), installations, les constructions techniques ou d'usage public ou à vocation pédagogique sur les thèmes de la protection de l'environnement et de la nature et les travaux nécessaires à des aménagements légers à usage récréatif ou de loisirs de plein air, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu et qu'il y ait préservation de la vocation naturelle de la zone. Entre autres, sont autorisés les espaces de maraichages et les ouvrages de rétention des eaux pluviales.

5- Complémentaire en secteur Ntc uniquement

- Outre les équipements publics et d'intérêt collectif mentionnés en 2, sont autorisés les installations et travaux nécessaires à la mise en œuvre d'un transport collectif en site propre ainsi que les voiries de desserte publiques.

6- Complémentaire en secteur Ns uniquement

- Sont autorisés les légers aménagements uniquement s'ils sont directement liés à la découverte et la valorisation des milieux naturels.
- Sont autorisés les travaux uniquement s'ils s'avèrent indispensables à la bonne gestion des zones humides ou au maintien de la biodiversité.

7- Complémentaire en secteur Ns1 uniquement

- Sont autorisés les légers aménagements uniquement s'ils sont directement liés à la découverte et la valorisation des milieux naturels.
- Sont autorisés les travaux uniquement s'ils s'avèrent indispensables à la bonne gestion des zones humides ou au maintien de la biodiversité.
- Sont autorisées les installations et travaux divers nécessaires à l'aménagement et à l'entretien d'un bassin de rétention / décantation des eaux pluviales.

8- Complémentaire en secteur N1 uniquement

- Sont autorisées les installations et travaux divers nécessaires à l'aménagement et à l'entretien d'un bassin de rétention / décantation des eaux pluviales.

9- Complémentaire en secteur Na uniquement

- Sont autorisés les bâtiments et installations agricoles liées aux activités de maraichage.
- Pour les constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme est admise uniquement : la réhabilitation sans extension volumétrique à l'exception des légères adaptations autorisées à l'article 11, sans annexe accolée et sous réserve de garder le bâtiment principal et le caractère architectural du bâti et dans la mesure où :
 - L'alimentation en eau potable soit possible par le réseau public,
 - L'assainissement soit possible par le réseau public ou par un dispositif autonome, sur le terrain d'assiette de la construction, conforme à la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu, annexée au PLU.
 - La desserte est possible par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération.
 - Le stationnement des véhicules correspond aux besoins de l'opération.

ZONE N : Zone naturelle et forestière

secteurs **Ne** : secteur d'accueil d'équipements publics
sensible des Maraîchères / **N1** : secteur naturel de Gillon

/Np : secteur naturel de parc

/Ns : secteur naturel sensible /

Ns1 : secteur naturel

/Na : secteur naturel agricole

/Ntc : secteur lié au futur BHNS

- Le projet n'apporte pas de gêne à l'activité agricole (en cas de présence d'exploitation agricole située à moins de 100 m).

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE PUBLIQUE EN MATIERE D'ACCES ROUTIER

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un nouvel accès à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, l'accès peut être imposé sur une voie de moindre importance.

ACCES

- **Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.** Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur nombre, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le raccordement d'un accès privé à une voie ouverte à la circulation publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la chaussée de la voie publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.
- Pour les constructions existantes à usage d'habitat : La création d'un nouvel accès est interdite.

VOIRIES

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie) de faire demi-tour.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, à l'exception des annexes, doit être raccordé au réseau public d'eau potable et respecter la réglementation relative à la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions des services compétents.

Eaux USEES

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, à l'exception des annexes, doit être raccordé au réseau public d'assainissement conformément aux prescriptions des services compétents.
- Le raccordement s'effectuera par un dispositif d'évacuation de type séparatif conforme à la réglementation en vigueur.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou de sa non programmation, il pourra être admis un dispositif d'assainissement individuel conformément aux dispositions de la carte d'aptitude des sols et du milieu (voir annexes sanitaires). **Ce dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre de raccorder la construction directement au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé le cas échéant.**
- L'évacuation des eaux d'origine artisanales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou de sa non programmation, il pourra être admis un dispositif d'assainissement individuel conformément aux dispositions de la carte d'aptitude des sols et du milieu (voir annexes sanitaires)

Eaux PLUVIALES

- La gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales doit respecter les prescriptions des annexes sanitaires et du zonage de l'assainissement – volet eaux pluviales.
- La mise en place de dispositifs de collecte des eaux de ruissellement en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés.

ZONE N : Zone naturelle et forestière

secteurs Ne : secteur d'accueil d'équipements publics

/Np : secteur naturel de parc

/Ns : secteur naturel sensible /

Ns1 : secteur naturel

sensible des Maraîchères / **N1** : secteur naturel de Gillon

/Na : secteur naturel agricole

/Ntc : secteur lié au futur BHNS

- Les eaux de pluie en provenance des toitures, loggias, balcons et toutes saillies ne doivent pas se déverser librement sur le Domaine Public mais être obligatoirement évacuées par des dispositifs de descente d'eaux pluviales raccordées au réseau.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ENERGIES ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique.
- Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Néanmoins, en l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de son extension, toute demande d'autorisation de construire devra se conformer aux recommandations techniques prescrites en application de l'étude d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et des annexes sanitaires.

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

GENERALITES

- Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.
- Les chemins d'exploitation et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de L'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.
- Les débordements de toitures et balcons jusqu'à 1m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique).
- Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0.30 m, tout en respectant les limites de propriété et du Domaine Public.

IMPLANTATION

Cas général :

Les constructions pourront être implantées :

- avec un recul minimum de 5 m par rapport aux emprises publiques et aux voies.

CAS PARTICULIER (HORS CONSTRUCTIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF)

Pour les constructions neuves et leurs annexes, en bordure des routes départementales, les retraits sont les suivants :

- 8m minimum de l'emprise du domaine public en agglomération,
- 25m minimum de l'axe des routes classées en 1^{ère} catégorie (RD157, RD1508, RD2508, RD3508 et RD908b) hors agglomération.

ZONE N : Zone naturelle et forestière

secteurs Ne : secteur d'accueil d'équipements publics

/Np : secteur naturel de parc

/Ns : secteur naturel sensible /

Ns1 : secteur naturel

sensible des Maraîchères / **N1** : secteur naturel de Gillon

/Na : secteur naturel agricole

/Ntc : secteur lié au futur BHNS

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

GENERALITES

Les débordements de toitures jusqu'à 1m ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospectes excepté pour l'implantation en limite de propriété voisine des annexes non accolées à une construction.

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0.30 m.

IMPLANTATION

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite des propriétés voisines.

Cas général :

Les autres constructions doivent respecter :

- un recul minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
- Cette disposition ne s'applique pas sur la limite commune entre deux constructions jumelées.

Cas particulier des annexes :

Les annexes non accolées au bâtiment principal, peuvent être implantées jusqu'à 1m minimum de la limite de la propriété voisine à condition :

- Que leur surface de plancher ou emprise au sol (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme) ne dépasse pas 35 m².
- Que leur hauteur totale mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, n'excède pas 4,00 m.
- Que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 12 m et sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

Dans les autres cas, elles doivent respecter un recul de minimum 4 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cas général (hors secteur Np) : La hauteur maximum ne devra pas dépasser 8 m au faitage.

En secteur Np : La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 6 m en tout point du bâtiment.

ZONE N : Zone naturelle et forestière

secteurs Ne : secteur d'accueil d'équipements publics sensible des Maraîchères / **N1** : secteur naturel de Gillon / **Np** : secteur naturel de parc / **Ns** : secteur naturel sensible / **Ns1** : secteur naturel agricole / **Ntc** : secteur lié au futur BHNS

En secteur Na : La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 3,50 m en tout point du bâtiment.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone.

11.1 – DISPOSITIONS GENERALES

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

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

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables, et ne répondant pas pour partie, au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites.

11.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

11.2.1- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

Pour les constructions à usage d'habitat :

Se référer à la règle applicable à la zone Ud.

11.2.2- POUR LES CONSTRUCTIONS IDENTIFIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME :

Le projet de restauration ou de réhabilitation des bâtiments doit respecter l'aspect, le bâtiment principal, le caractère, les proportions, les formes, et d'une façon générale le dessin des détails.

En outre :

- Il sera utilisé des enduits teintés dans la masse ou peints dans une teinte uniforme et en harmonie avec la façade. La teinte des menuiseries extérieures devra être en harmonie avec la façade, uniforme et de préférence d'un aspect bois.
- Les toitures devront être conservées à l'identique dans leur aspect. Elles pourront être surélevées uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique. Cette surélévation sera possible jusqu'à +0,40 m,
- les toitures terrasse et toitures végétalisées sont interdites.
- Les escaliers, balcons et galeries doivent être couverts en tous points par un débord de toiture.
- Les murs et murets existants doivent être conservés dans leur intégralité et même reconstitués, si besoin est, à l'exception des percements utiles aux accès; dans ce cas, leur hauteur existante pourra être conservée.

11.2.3- FAÇADES DES CONSTRUCTIONS :

Non réglementé.

Pour les constructions à usage d'habitat :

Se référer à la règle applicable à la zone Ud.

11.2.4- TOITURES, MATERIAUX DES CONSTRUCTIONS:

Non réglementé.

Pour les constructions à usage d'habitat :

Se référer à la règle applicable à la zone Ud.

11.2.5- CLOTURES, HAIES, DES CONSTRUCTIONS :

En zone N :

Les clôtures doivent être de type agricole, à base de fils métalliques linéaires uniquement.

L'implantation des clôtures et des haies ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0,80 m en tout point du triangle de visibilité.

Pour les constructions à usage d'habitat :

Se référer à la règle applicable à la zone Ud.

ZONE N : Zone naturelle et forestière

secteurs Ne : secteur d'accueil d'équipements publics sensible des Maraîchères / **N1** : secteur naturel de Gillon / **Np** : secteur naturel de parc / **Ns** : secteur naturel sensible / **Ns1** : secteur naturel agricole / **Ntc** : secteur lié au futur BHNS

En secteur Np :

Les clôtures doivent être adaptées à l'usage des installations et occupations autorisées.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

GENERALITES

Caractéristiques générales des places de stationnement automobile :

- Les dimensions des places, sauf au bord d'une voie pour le stationnement perpendiculaire ou en épi, doivent être de 5,00 m x 2,50m et de 6.00m x 2.00m en longitudinal.
- Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite devront être conformes aux normes et positionnées au plus près de l'entrée du bâtiment.
- L'accès à chaque place de stationnement doit être autonome.

Pour les constructions existantes à usage d'habitat :

La création d'aires de stationnement supplémentaires est interdite.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

EXPLOITATION FORESTIERE	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération et être assurés en dehors des voies publiques et des chemins d'accès ou de promenade.
--------------------------------	--

HABITAT NOUVEAU DANS LE CADRE D'UNE REHABILITATION

Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération.

Pour les véhicules automobiles, il est exigé :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m2 de surface de plancher totale (existante + créée). Toute tranche commencée implique la réalisation de la place de stationnement.

Les places visiteurs et les places couvertes ne sont pas exigées.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations doivent être réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Les aménagements paysagés doivent être organisés de telle façon à participer à l'agrément du projet; l'autorité compétente pouvant imposer des prescriptions dans ce sens. Cette exigence est fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée ainsi que de la sensibilité de l'environnement paysager.

En tout état de cause :

- des plantations doivent favoriser une bonne intégration des installations
- les talus doivent être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles
- tout ouvrage de soutènement doit être conçu de façon à limiter son impact paysager
- les vues panoramiques doivent être préservées.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS n'est pas réglementé.

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

LEXIQUE

LEXIQUE

Les définitions du présent lexique apportent des précisions sur les termes utilisés dans le règlement. Les schémas ou croquis apportent une explication graphique des règles et leur application.

Accès

L'accès est la partie du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération.

En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Affouillement

Creusement.

Annexe

Le terme annexe correspond à une construction à usage non principal, qui serait plus petite que la construction principale, sans communication avec elle. Si un local, répondant aux conditions ci-dessus, est accolé à une construction, il ne peut être qualifié d'annexe que s'il est édifié postérieurement à elle.

Nota : une piscine est toujours annexe à une construction principale (habitation, hôtel...), couverte ou non.

Annexe accolée

Une construction sera qualifiée d'annexe accolée si elle répond simultanément à trois conditions : la construction est édifiée postérieurement à une construction existante ; la construction a une surface de plancher inférieure à la construction existante ; aucune communication n'existe entre les deux constructions.

Bahut (mur bahut)

Mur de faible hauteur qui supporte par exemple un pan de bois, une arcature, une grille ou un grillage.

Changement de destination

Modification de l'affectation d'un bâtiment ou d'un terrain.

Clôture à claire-voie

Clôture à jour qui présente des vides (grille, treillage...)

Clôture

Tout type de construction : muret, grille, assemblage de panneaux, lisses entre poteaux ..., ou alignement de végétaux, qui marque les limites d'un terrain.

Commerce

La destination « commerce » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante.

Construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif

Etablissement dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.

De manière générale, cette notion comprend également :

- Les installations, et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (arrêt de transports en commun, postes de transformation, ...).
- Les réseaux ayant un intérêt collectif (équipements d'infrastructure).
- Les constructions ayant un intérêt collectif (lieu de culte, ...).
-

Un équipement d'intérêt collectif peut avoir une gestion privée ou publique.

Déblais

Action de déblayer, consistant à aplanir un terrain par des travaux de terrassement.

Destination

9 catégories : habitat, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industries, activités agricoles ou forestières, entrepôts, équipements publics ou d'intérêts collectif. Est considéré comme changement de destination d'une construction le passage de l'une à l'autre des catégories.

LEXIQUE

Espaces Boisés Classés (EBC)

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

L'EBC est inconstructible, mais il est porteur de droit à bâtir pouvant être utilisé sur le reste du tènement.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R. 130.1 du code de l'Urbanisme.

Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction, ou encore dans le volume existant.

Exhaussement

Action d'augmenter la hauteur d'une construction.

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés ou limite supérieure d'une toiture.

Industrie

Activité économique ayant pour objet l'exploitation et transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis. Cette destination comprend donc les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

Limites séparatives (latérales ou fond de parcelle)

Les limites séparatives latérales sont les limites qui aboutissent à la limite sur le domaine public, ou sur la limite de référence. La limite opposée à la limite de référence constitue la limite de fond de parcelle. En cas de forme parcellaire complexe, on considérera comme limite latérale tout côté du terrain aboutissant à la limite de référence, malgré les éventuels décrochés, coudes ou brisures. Pour le terrain situé à l'angle de deux rues, les limites séparatives aboutissant aux limites de référence sont assimilées à des limites latérales.

Obligations en matière de performance énergétique et environnementale des constructions, travaux, installations et aménagements (article 15)

1. ECLAIRAGE DES ABORDS DES SITES D'ACTIVITES (commerce, artisanat, bureaux, industrie)

- Les lampadaires devront être agréés par l'autorité compétente quant à leur performances, leur aspect et à leur dimensions.
- D'une façon générale, l'éclairage doit être dirigé verticalement vers le bas afin d'éviter tout risque d'éblouissement et de participer à la lutte contre la pollution lumineuse.
- Les sources lumineuses seront en diodes électroluminescentes (LED).
- L'installation devra privilégier les économies d'énergie, avec horaires d'extinction identiques à ceux imposés par le Code de l'Environnement pour les vitrines et enseignes.
- Sauf réglementation contraire, le niveau d'éclairage des abords sera inférieur ou égal à 18 lux en moyenne au sol (une valeur inférieure pourra être imposée en fonction de la nature et de l'importance du projet) avec un taux d'uniformité satisfaisant. Une étude photométrique (accès, parkings, abords, ...) faisant apparaître les courbes isolux et tenant compte de la luminosité artificielle ambiante pourra être demandée par l'autorité compétente.

2. ECLAIRAGE DES FACADES DES SITES D'ACTIVITES (commerce, artisanat, bureaux, industrie)

- D'une façon générale, l'éclairage en façade doit être dirigé verticalement vers le bas afin d'éviter tout risque d'éblouissement et de participer à la lutte contre la pollution lumineuse. A ce titre, les projecteurs en pied de façade ne sont pas autorisés.
- Les sources lumineuses seront en diodes électroluminescentes (LED).
- L'installation devra privilégier les économies d'énergie, avec horaires d'extinction respectant les dispositions du Code de l'Environnement.
- L'éclairage de sécurité devra être asservi à un système de détection de présence avec une temporisation de l'ordre de la minute et éventuellement relié à une centrale de surveillance.
- Sauf réglementation contraire, le niveau d'éclairage des abords sera inférieur ou égal à 18 lux en moyenne au sol (une valeur inférieure pourra être imposée en fonction de la nature et de l'importance du projet) avec un taux d'uniformité satisfaisant.

3. ECLAIRAGE EXTERIEUR DES VOIES EN ZONE D'HABITAT

- Les lampadaires devront être agréés par l'autorité compétente quant à leur performances, leur aspect et à leur dimensions.
- D'une façon générale, l'éclairage doit être dirigé verticalement vers le bas afin d'éviter tout risque d'éblouissement et de participer à la lutte contre la pollution lumineuse.

LEXIQUE

- Les sources lumineuses seront en diodes électroluminescentes (LED).
- Le système d'éclairage fonctionnera avec horloge et système de régulation de puissance et le cas échéant, de détection de présence.
- En cas de voie privée, l'alimentation et le comptage électriques seront indépendants du réseau d'éclairage public.
- En cas de voie destinée à être rétrocedée :
 - raccordement au réseau d'éclairage public sous réserve d'un dimensionnement suffisant de l'existant
 - horloge astronomique programmable avec clé informatique, d'un modèle agréé par l'autorité compétente, système de régulation de puissance et le cas échéant, de détection de présence.

4. TOITURES VEGETALISEES

- La coupe de la construction doit faire apparaître le principe constructif:
 - les épaisseurs du substrat (40 cm minimum) et du complexe isolant en précisant leur nature
 - le principe de rupture de pont thermique entre la toiture et les murs
 - la résistance thermique de l'isolant sera d'un coefficient R supérieur ou égal à 10 m². k/W.
 - les performances de rétention d'eau.

Ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif

Cette notion comprend, entre autres, les réseaux, les stations de transformation EDF, les arrêts de transports en commun, les locaux de stockage des déchets, les stations de pompage, réservoir d'eau, ...

Pan

Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur: normes de confort électrique et sanitaire, chauffage, isolation, ...

La réhabilitation peut comporter un changement de destination de l'ouvrage.

Restauration

Rétablir une construction, telle qu'elle était dans son état initial.

Saillie

Toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe de la construction.

Soutènement

Ouvrage de maçonnerie destiné à soutenir, à contenir, à contrebuter, à s'opposer à des poussées. Le mur de soutènement est celui qui s'oppose à la poussée latérale des masses de terre d'un remblai, d'une terrasse.

Surface de plancher

Elle est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80m;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain

Le terrain correspond au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Voie

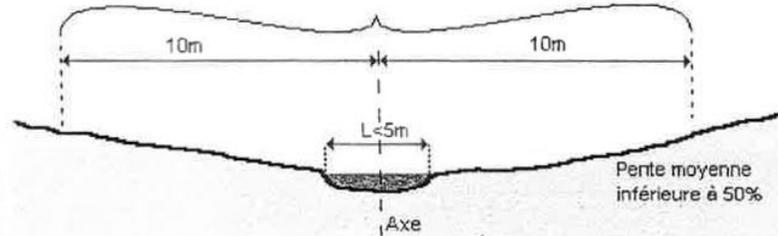
La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ; elle peut être de statut privé ou public. Elle doit présenter une largeur minimale qui correspond à la largeur minimale circulaire. Une voie privée est une voie de circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés, dont elle fait juridiquement partie.

RECULS PAR RAPPORT AUX RUISSEAUX

RECULS PAR RAPPORT AUX RUISSEAUX

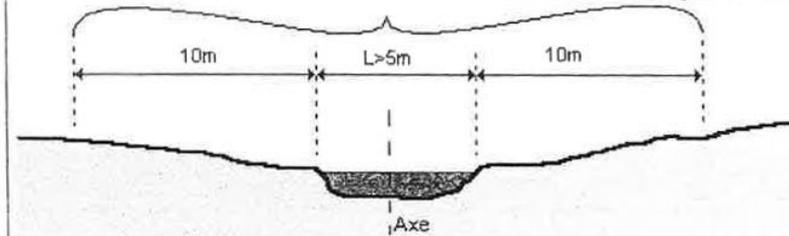
Cas n°1 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges <50%)
Largeur du lit (L) inférieure à 5m

Ni construction ni remblai à moins de 10m de l'axe du ruisseau



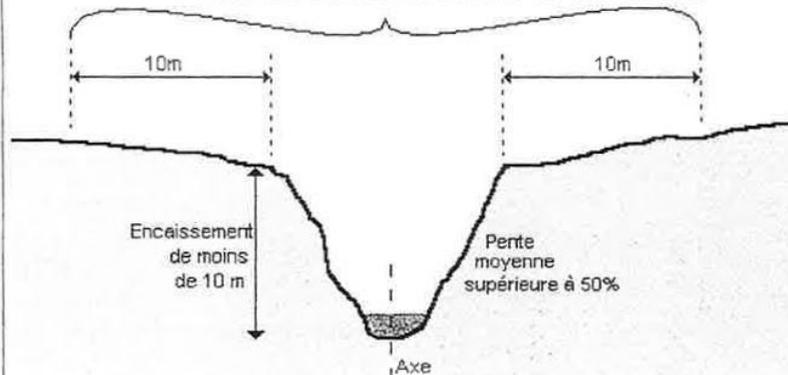
Cas n°2 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges <50%)
Largeur du lit (L) supérieure à 5m

Ni construction ni remblai à moins de 10m du sommet des berges du ruisseau



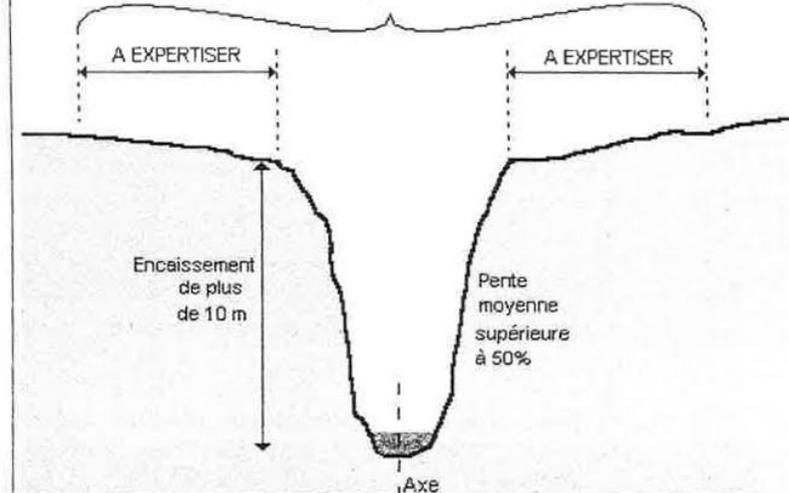
Cas n°3 : Ruisseau s'écoulant au fond d'un ravin de moins de 10m de profondeur

Ni construction ni remblai à moins de 10m du ravin



Cas n°4 : Ruisseau s'écoulant au fond d'un ravin de plus de 10m de profondeur

Délimitation de la bande inconstructible à expertiser sur le terrain, comprise entre 10m et la profondeur d'encaissement maximum

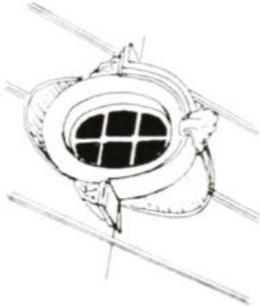


RTM-Décembre 2004

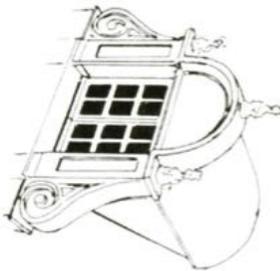
LUCARNES - JACOBINES

LUCARNES - JACOBINES

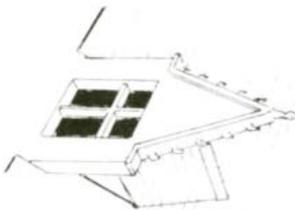
Lucarne dite **oeil-de-boeuf**,
habillage en zinc laçonné



Lucarne-**fronton**,
ici à aléons et toit bombé



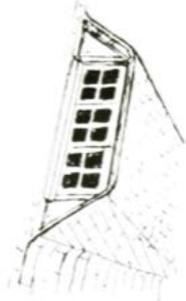
Lucarne à **gâble**



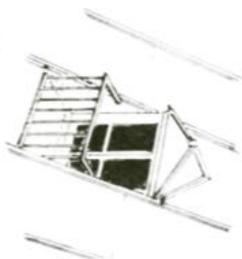
Lucarne à **joues galbées**
(couverture ardoise ou chaume)



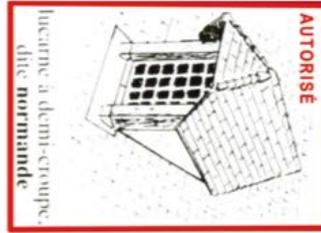
Lucarne **en trapèze**
(couv. bardeaux d'asphalte)



Lucarne **rentrante**, ou
à joues rentrantes



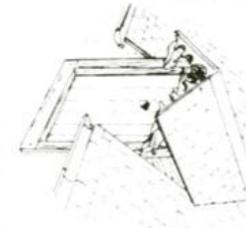
Lucarne à demi-croûpe,
dite **normande**



Lucarne-**pinon**,
ici à fronton
triangulaire



Lucarne **pendante**, dite
meunière, ou gerbière,
ou lucarne à foin



Lucarne **en guitare**
(V à ce motif)



AUTORISÉ

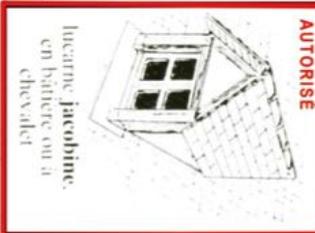
Lucarne **rampante**
ou en "chien couche"



Lucarne **retournée**, ou
demoiselle : c'est aussi le
vrai "chien assis"

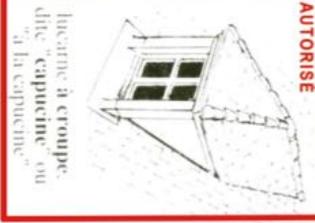


Lucarne **jacobine**,
en bâtiere ou à
cheval



AUTORISÉ

AUTORISÉ



AUTORISÉ