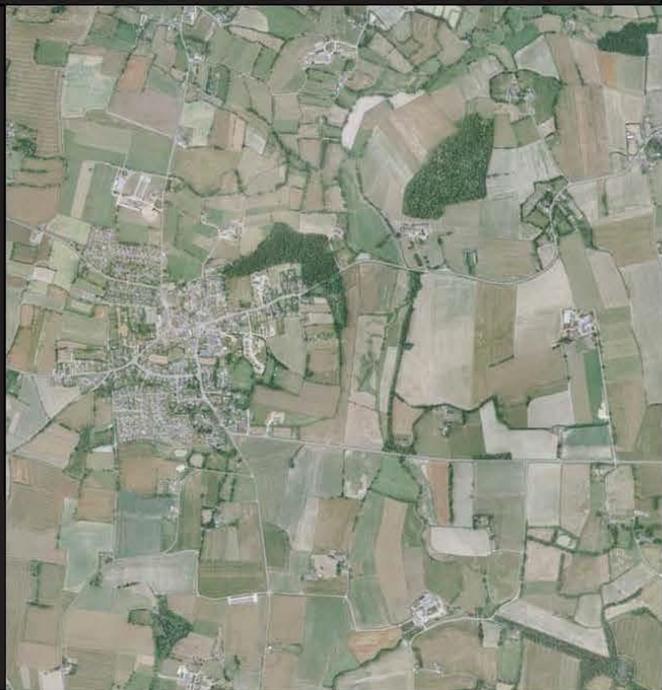




Commune de
Cintré

Plan Local d'Urbanisme

**Règlement
Littéral**



Révision approuvée par DCM du 27/02/2007

Modification n°1 approuvée par DCM du 08/12/2014

Décembre 2014

S O M M A I R E

PRÉSENTATION DU RÈGLEMENT	3
Présentation des différentes zones.....	5
Structure du règlement littéral pour chaque zone.....	7
Définitions.....	8
TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES	11
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	23
ZONE UA	25
ZONE UD	39
ZONE UE	51
ZONE UG	63
ZONE UI.....	73
ZONE UO	83
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	93
ZONE 1AU	95
ZONE 2AU	101
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE	109
ZONE A.....	111
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES.....	121
ZONE N.....	123
ZONE NP	133
ANNEXES	141
ANNEXE 1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol.....	143
ANNEXE 2 - Patrimoine bâti d'intérêt local : recensement, prescriptions et recommandations	144
ANNEXE 3 - INSEE - Nomenclature d'activités françaises : commerces de détail à prendre en compte	145

PRÉSENTATION DU RÈGLEMENT

Présentation des différentes zones

Une information plus exhaustive sur la vocation de chaque zone est fournie dans le rapport de présentation du PLU.

1. Présentation synthétique des différentes zones

Sur la base des articles L.123-1 et des articles R.123-4 à R.123-8 (qui définissent 4 grands types de zone : U, AU, A et N), le présent règlement s'organise en **10 zones différentes** :

- 6 zones urbaines : 3 mixtes **UA, UD, UE, UO** et 2 spécifiques **UG, UI**
- 2 zones à urbaniser : **1AU, 2AU**
- 1 zone agricole : **A**
- 2 zones naturelles : **N** et **NP**.

Zones urbaines : zones U

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

Les 5 zones urbaines (UA, UD, UE, UG et UI) relèvent de deux ensembles différents :

▪ des zones urbaines résidentielles mixtes :

- **UA** : zone centrale, centre-ville ou centre-bourg, comportant du logement, du commerce, des bureaux, des équipements, etc. Souvent dense.
- **UD** : zone de développement périphérique relativement dense, zone mixte de transition entre centre-ville et individuel, de l'intermédiaire au collectif, avec commerces et bureaux le cas échéant.
- **UE** : zone urbaine mixte essentiellement résidentielle.
- **UO** : zone urbaine mixte de développement de l'urbanisation.

▪ des zones urbaines d'affectation spécifique :

- **UG** : zone d'équipements d'intérêt général de superstructure, le cas échéant "naturels" (**UGn**),
- **UI** : zone d'activités.

Zones à urbaniser : zones AU

Ce sont les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ils couvrent des sites qui ont vocation à accueillir de nouveaux quartiers dans le cadre d'opérations d'ensemble cohérentes.

Le plan local d'urbanisme distingue les zones 1AU et 2AU :

▪ les zones 1AU

Les zones 1AU sont ouvertes à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement. Aucune procédure d'urbanisme n'est nécessaire *a priori*.

▪ les zones 2AU

Les zones 2AU nécessitent une procédure d'urbanisme comportant une enquête publique (modification ou révision du PLU) pour être ouvertes à l'urbanisation. Dans cette attente, les possibilités d'occuper et d'utiliser le sol sont réduites et ne permettent que l'aménagement des constructions existantes.

Zone agricole : zone A

Zone strictement dévolue à l'agriculture (ou aux services publics ou d'intérêt collectif).

Zones naturelles : zones N

▪ la zone N

Zone à caractère d'espace naturel "ordinaire", en opposition aux espaces naturels exceptionnels qui doivent bénéficier d'une protection renforcée (voir NP ci-dessous).

La zone N peut comporter des secteurs isolés **Ne** (N équipements) : secteur de la zone N permettant les aménagements de loisirs, les équipements, etc. compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone.

▪ la zone NP (N Protection)

Zone naturelle visant une protection très renforcée.

Structure du règlement littéral pour chaque zone

Le règlement du PLU comprend des dispositions générales et pour chaque zone du PLU un règlement construit avec les 14 articles suivants :

- Article 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites**
- Article 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**
- Article 3 – Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public**
- Article 4 – Desserte des terrains par les réseaux**
- Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**
- Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**
- Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**
- Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**
- Article 9 – Emprise au sol des constructions**
- Article 10 – Hauteur maximale des constructions**
- Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**
- Article 12 – Aires de stationnement**
- Article 13 – Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations**
- Article 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol**

Définitions

Certains des termes définis ci-dessous sont repérés dans le corps des règles par un astérisque (*).

ALIGNEMENT IMPOSÉ

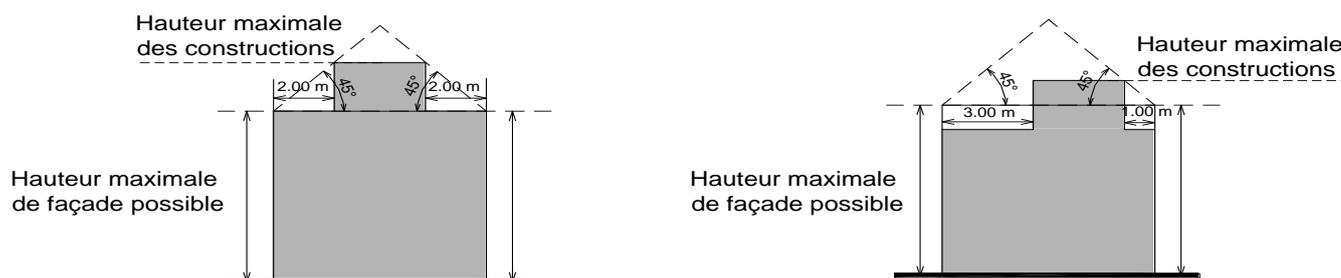
Dès lors qu'un alignement imposé (trait continu) est porté au document graphique, les constructions ou parties de construction doivent être implantées sur cette limite dans le respect des dispositions de l'article 6 de la zone considérée.

Toutefois, des éléments de construction, tels que auvents, portiques, avancées de toiture, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les saillies traditionnelles*, les éléments architecturaux*, les balcons... ainsi que les parcs publics souterrains de stationnement ne sont pas soumis à cette règle, sauf disposition contraire explicite éventuelle dans le présent règlement ou le règlement graphique.

ATTIQUE

Est considéré comme attique le ou les deux derniers niveaux droits d'un édifice construits en retrait d'au moins **1 m** des façades, sous réserves d'obtenir un retrait cumulé sur les 2 façades d'au moins **4 m** et de rester dans le gabarit enveloppe défini aux articles 10 du règlement des différentes zones.

Exemples :



L'attique ne constitue donc pas un élément de façade.

CONSTRUCTION

Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'article L. 421-1 du Code de l'urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme.

CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

CONSTRUCTION DE PREMIER RANG

Est considérée comme construction de premier rang, pour l'application de l'article 6 de chaque zone, la construction la plus proche de la voie sur un terrain donné. Ce peut-être par exemple une habitation : dans ce cas, les annexes à cette habitation seront des constructions de second rang ; ou bien ce peut-être une annexe à cette habitation : le garage par exemple peut constituer une construction de premier rang.

En aucun cas cette notion de "premier rang" ne fait référence à des constructions qui seraient situées sur un terrain différent.

ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX

Sont considérés comme éléments architecturaux les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que portiques, auvents, bandeaux...

ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs divers.

ESPACE LIBRE

Il s'agit de l'espace libre du terrain d'assiette d'une construction faisant l'objet d'une autorisation, c'est-à-dire un espace qui n'est pas consommé par le bâti, par les aires de stationnement en surface sauf si leur aménagement conserve la perméabilité du sol, par les rampes d'accès aux parkings.

Le traitement de l'espace libre peut être de type végétal (jardin...) ou minéral (terrasse...).

ESPACE NON CONSTRUIT

Sur le terrain d'assiette d'une construction, il s'agit de l'espace non consommé par le bâti.

Cet espace correspond à l'espace libre (voir ci-dessus) augmenté des aires de stationnement en surface et des rampes d'accès aux parkings.

FAÇADES

Les façades sont des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et parties enterrées).

Façades principales visées aux articles 6 et 10

Dans les articles 6 et 10, le terme "façade principale" désigne deux côtés de la construction dont l'un est "sur rue" (la façade principale avant) et l'autre correspond à la façade principale arrière. Le terme "façade principale" peut correspondre à un pignon sur rue.

Façades visées aux articles 7 et 11

Dans les articles 7 et 11, le terme "façade" désigne tous les côtés extérieurs de la construction, y compris les "pignons".

IMPLANTATION OBLIGATOIRE

Dès lors qu'une implantation obligatoire (trait continu) est portée au document graphique, une façade principale de la construction doit être implantée sur cette limite dans le respect des dispositions de l'article 6 de la zone considérée.

Toutefois, des éléments de construction, tels que les équipements techniques liés aux différents réseaux, les saillies traditionnelles*, les éléments architecturaux*, les balcons, ... ainsi que les parcs publics souterrains de stationnement ne sont pas soumis à cette règle, sauf disposition contraire explicite éventuelle dans le présent règlement ou le règlement graphique.

MARGES DE RECUl PORTÉES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Dès lors qu'une marge de recul est portée au document graphique - figurée par un tireté - les constructions ou parties de construction doivent être implantées en limite ou en retrait de celle-ci dans le respect des dispositions de l'article 6 de la zone considérée. Toutefois, des éléments de construction, tels que auvents, portiques, avancées de toiture, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les saillies traditionnelles*, les éléments architecturaux*, les balcons... ainsi que les parcs publics souterrains de stationnement peuvent être admis dans la marge de recul.

PLAN-MASSE

Certains secteurs font l'objet de règles graphiques qui définissent précisément l'implantation des bâtiments futurs ainsi que leurs hauteurs.

SAILLIES TRADITIONNELLES

Les saillies traditionnelles sont ainsi définies : seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtre, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, garde-corps, oriels, marquises... ainsi que la partie des balcons qui ne dépasse pas de plus de 0,80 m le nu de la façade.

SOCLE DES PARKINGS SOUTERRAINS

Lorsqu'une hauteur maximale de cet élément est indiquée au présent règlement, il s'agit de la hauteur brute de la dalle couvrant le parking et non de la hauteur hors tout comprenant les éventuels aménagements paysagers (terre végétale, clôture ou barrière de sécurité, etc.).

TERRAIN

Est considéré comme terrain ou "unité foncière", tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

VOIE OUVERTE A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Est considérée comme voie, toute voie existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, déjà ouverte à la circulation publique ou conçue pour l'être et disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation afin d'assurer une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine, ...

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées ayant un intérêt ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, y compris les emplacements réservés, ainsi que les voies localisées au titre de l'article L.123.2.c ou L.123.3, conçues ou ouvertes à la circulation publique.

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R. 123-9 du Code de l'urbanisme.

Article 1 - Champ d'application

Le présent règlement du Plan local d'urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune à l'exception des parties de ce territoire qui sont couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (art. L. 123-1).

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

2.1 – Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-27 du Code de l'urbanisme (« Règlement National d'Urbanisme »), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :

Article R. 111-2 : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

Article R. 111-3-2 : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article R. 111-4 : « Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut-être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. »

Article R. 111-14-2 : « Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R. 111-15 : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle

résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1^{er} octobre 1983 ou postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22. »

Article R. 111-21 : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

2.2 – Les articles suivants du Code de l'urbanisme demeurent également applicables, sans tenir compte des dispositions du présent règlement :

2.2.1 - Sursis à statuer

Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions des articles L. 111-7 et L. 111-8 du Code de l'urbanisme dans les cas suivants :

- **article L. 111-9** : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération,
- **article L. 111-10** : projet de travaux publics ou opération d'aménagement,
- **articles L. 123-6 et L. 123-13** : prescription de l'élaboration ou de la révision du PLU,
- **articles L. 111-7 et L. 311-2** : création d'une zone d'aménagement concertée,
- **article L. 313-2** : secteur sauvegardé.

2.2.2 - Lotissements

Article L. 442-11 : « Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme.

2.2.3 - Permis de construire et réalisation d'aires de stationnement

Article L. 421-3 :

(Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, art.34-I) : « Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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

« À défaut de pouvoir réaliser » les obligations imposées, « le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. »

(Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, art.34-II) : « Il ne peut, nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État,

y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher (dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux) ».

2.2.4 - Habitations légères de loisir

Articles R. 444-1 à R. 444-4 qui définissent les conditions d'implantation des habitations légères de loisirs (HLL).

2.3 – Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes:

2.3.1 - Les périmètres spéciaux visés à l'article R. 123-13, reportés dans les annexes du PLU :

- a) Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- b) Les zones d'aménagement concerté.
- c) Les zones de préemption délimitées en application de l'article L. 142-1 du Code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85.729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L. 142-3 dans sa rédaction issue de la même loi.
- d) Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé.
- e) les zones délimitées en application de l'article L. 430-I.e. à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L. 430-2 et suivants.
- f) Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n° 80.531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur.
- g) Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1°, 2° et 3° de l'article L. 126-1 du code rural.
- h) Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du Livre 1^{er} du Code minier.
- i) Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du Code minier.
- j) Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2 du Code de l'urbanisme à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable.
- k) Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 du Code de l'urbanisme.
- l) Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 du Code de l'urbanisme.
- m) Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement.

(Arrêté préfectoral d'Ille-et-Vilaine du 5 octobre 2001 relatif au classement sonore des infrastructures dans les secteurs affectés par le bruit.)

2.3.2 - Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol définies en annexe du Plan local d'urbanisme².

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées en annexe du PLU conformément aux dispositions des articles R. 126-1 et suivants du code de l'urbanisme.

2.3.3 - Autres dispositions

- a) Les secteurs de sites archéologiques figurés au plan pour la bonne information du public

¹ Ne figurent au plan que les zones et périmètres créés antérieurement à la date de publication. Les zones et périmètres créés après cette date et avant la dernière mise à jour du plan figurent en surcharge.

² Ne figurent que les servitudes créées et communiquées au Directeur Départemental de l'Équipement antérieurement à la date de publication. Les servitudes créées après cette date et avant la dernière mise à jour du plan figurent en surcharge.

- Le Code du Patrimoine crée par l'ordonnance du 20 février 2004 en vue de codifier les lois du 27 septembre 1941 et du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive s'applique à l'ensemble du territoire communal. Le Code du Patrimoine précise que : « Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, mosaïques,... des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art(...) sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. » (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 Rennes Cedex - Tél. : 02.99.84.59.00).
- La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 322-1 et 322-2 du Code Pénal) s'applique à l'ensemble du territoire communal et se résume par : « La destruction, la dégradation ou la détérioration d'un bien appartenant à autrui est punie de deux ans d'emprisonnement et de 30000 euros d'amende, sauf s'il n'en est résulté qu'un dommage léger.

Le fait de tracer des inscriptions, des signes ou des dessins, sans autorisation préalable, sur une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques est punie de 7500 euros d'amende et d'une peine de travail d'intérêt général ».

- La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme :
 - la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive modifiée et le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations.»
 - article R. 111-3-2 du Code de l'urbanisme : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

b) Nuisances dues au bruit des aéronefs

Dans les secteurs susceptibles d'être touchés par le bruit des aéronefs, les constructions à usage d'habitation peuvent être interdites ou soumises à des conditions d'insonorisation, conformément aux dispositions des articles L. 147-1 à L. 147-6 et R. 147-1 à R. 147-11 du Code de l'urbanisme.

Le Plan local d'urbanisme doit être compatible avec ces dispositions.

Le plan d'exposition au bruit des aérodromes est annexé au plan local d'urbanisme.

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

Les plans comportent aussi des prescriptions concernant les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer et les éléments de paysage et du patrimoine. Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, ainsi que les zones inondables.

3.1 – Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- a) La zone centrale, délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **UA**,
- b) La zone mixte d'habitat diversifié, services et commerces, délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **UD**,

- c) La zone résidentielle à dominante d'habitat individuel, délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **UE**,
- d) La zone d'implantation des équipements collectifs d'intérêt général, délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **UG**,
- e) La zone d'activités, délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **UI**.

3.2 – Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- a) Les **zones ouvertes à l'urbanisation** dans les conditions définies par le PADD et le présent règlement, délimitées au plan par un tireté et repérées par l'indice **1AU** ;
- b) Les **zones non ouvertes à l'urbanisation** nécessitant une procédure d'urbanisme comportant une enquête publique, délimitées au plan par un tireté et repérées par l'indice **2AU**.

3.3 – Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV délimitées au plan par un tireté et repérées par l'indice A.

3.4 – Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont :

- a) La zone de secteurs à caractère d'espaces naturels, délimitée au plan par un tireté et repérée par le sigle **N** ;
- b) La zone de protection des milieux naturels de qualité, délimitée au plan par un tireté et repérée par le sigle **NP**.

Article 4 - Adaptations mineures

Des adaptations mineures en vertu de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme peuvent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles supposent en outre le faible dépassement de la norme.

Les articles concernés sont les articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone.

Néanmoins, les projets de construction devront s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

Article 5 - Permis de démolir

Quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir conformément aux dispositions des articles L. 430-1 s et R. 430-1 s du Code de l'urbanisme.

Cette obligation est instituée :

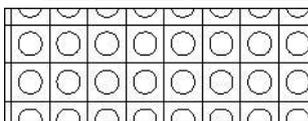
- sur l'ensemble du territoire communal des communes dont la population municipale est égale ou supérieure à 10 000 habitants au dernier recensement ;
- à l'intérieur des périmètres suivants :
 - secteurs sauvegardés et périmètres de restauration immobilière ;
 - zone de protection d'un monument historique, d'un monument naturel ou d'un site ;
 - zones délimitées par un PLU en application du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme ;
 - zones délimitées à l'intérieur des périmètres sensibles ou des espaces naturels sensibles ;
 - zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ;
- pour les immeubles ou parties d'immeubles inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques ;
- les éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L. 123-1 (7°) du Code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments ou des sites.

Article 6 - Prescriptions du PLU

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

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



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

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

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichage ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

La construction y est strictement interdite, sauf dans le cas où le bénéfice de l'article L. 130-2 du Code de l'urbanisme, rappelé ci-après, aura été accordé.

« Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'État, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins ».

« Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie du dit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet à date certaine depuis cinq ans au moins ».

« Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.

L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus par l'article L. 130-6 du code de l'urbanisme.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité ».

Conformément à l'article R. 130-17 du Code de l'urbanisme, les possibilités de construction accordées en application du 2^{ème} alinéa de l'article L. 130-2 sont fixées par le décret prévu au 3^{ème} alinéa de celui-ci.

6.2 – Espaces boisés non classés

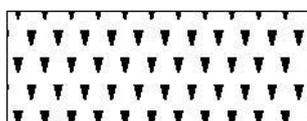
Le défrichage des bois non classés "espaces boisés classés" est soumis à autorisation préalable en application des articles L. 311-1, L. 311-2 et L. 312-1 du Code forestier (bois de plus de 4 hectares ou issu d'un ensemble de plus de 4 hectares, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 10 hectares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

L'arrêté préfectoral du 28 février 2003 a ramené la surface minimale pour le défrichage de 4 à 1 hectare.

6.3 – Terrains inconstructibles

Les espaces de "**Terrain inconstructibles**" mentionnés aux plans sont inconstructibles excepté pour la réalisation d'abris de jardins d'une superficie inférieure à 6 m² d'emprise au sol. Ils permettent, si cela s'avère nécessaire pour l'aménagement de la zone, des traversées ponctuelles par des chemins piétons ou des voies cyclables.

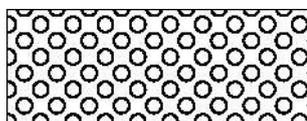
Ils sont repérés au plan par la trame suivante :



6.4 – Plantations à réaliser

Les espaces de "**Plantations à réaliser**" mentionnés aux plans sont inconstructibles.

Ils sont repérés au plan par la trame suivante :



Ils doivent faire l'objet de plantations à mettre en œuvre dans le cadre des autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol devront être plantés et traités en espaces naturels, des prescriptions du document graphique pouvant le cas échéant imposer la nature du traitement dominant et la composition des espaces : plantations libres ou plantations d'alignement, espace ouvert (type pelouse), etc.

Ces espaces permettent, si cela s'avère nécessaire pour l'aménagement de la zone et ne remet pas en cause le caractère végétal de l'espace, la création de bassins tampons à sec ou en eau, des traversées ponctuelles par des voies et les emprises pour piétons et vélos ainsi que les équipements techniques liés aux différents réseaux ni pour les parcs publics souterrains de stationnement. Dans tous les cas, les aires de stationnement des véhicules motorisés y sont interdits.

6.5 – Éléments du paysage

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

Haies et boisements à conserver :

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

Ils sont repérés au plan par la trame suivante :



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

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

6.6 – Monuments historiques

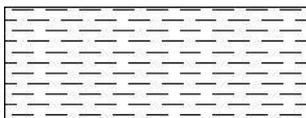
6.6.1 - Dans le périmètre de protection des monuments historiques, tous travaux ayant pour effet de modifier un immeuble (bâti ou non) devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'Architecte des bâtiments de France, que ces travaux soient ou non soumis à autorisation au titre de l'urbanisme.

6.6.2 - Conformément à l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques modifiée, lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics,

d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'architecte des Bâtiments de France.

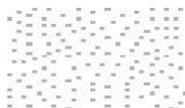
6.7 – Zones inondables figurées au plan et zones humides

6.7.1 – Des secteurs soumis au risque d'inondation identifiés à un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) sont figurés au plan par une trame composée de tirets verticaux.



L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquels il sont situés et au règlement du PPRI intégré dans l'annexe du PLU « Servitudes d'utilité publique ».

6.7.2 - Par ailleurs, **des secteurs identifiés comme zone humide** sont figurés au plan par une trame composée de :



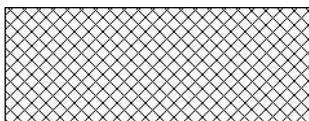
L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquels ils sont situés et aux dispositions particulières ci-après.

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

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

6.8 – Emplacements réservés pour voie et ouvrage public, installation d'intérêt général et espace vert

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



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

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

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

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve d'acquiescer son terrain, il doit adresser sa demande au Maire de la Commune où se situe le bien.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

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

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

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

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

6.9 – Servitudes d'urbanisme figurées au plan

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

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

Pendant la durée d'application de la servitude, il n'est autorisé qu'une seule construction ou installation nouvelle par terrain.

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

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

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

Dans ce cas, les plans de zonage font apparaître un trait périmétral composé de petites étoiles autour de l'ensemble de terrains concerné.

En contrepartie de l'institution de telles servitudes, les propriétaires concernés peuvent exercer un droit de délaissement du terrain grevé, dans les mêmes conditions que pour les emplacements réservés pour un équipement public.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Article UA 1

Occupations ou utilisations du sol interdites

- 1 - Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- 2 - Les installations classées entraînant un périmètre de protection.
- 3 - Les carrières.
- 4 - Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé.
- 5 - Le camping hors terrain aménagé.
- 6 - Les terrains aménagés pour le camping et les caravanes.
- 7 - Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.
- 8 - Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement par secteur.

Article UA 2

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 1 - La construction d'un ou plusieurs garage(s) en annexe à l'habitation est autorisée dans la limite totale de **40 m²** d'emprise au sol par logement.
- 2 - La construction d'un ou plusieurs bâtiment(s) en annexe à l'habitation autre qu'un garage est autorisée dans la limite totale de **12 m²** d'emprise au sol par logement.
- 3 - Les travaux d'aménagement et de remise en état d'un bâtiment existant faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1 (7°) du code de l'urbanisme, recensé dans l'annexe du règlement du PLU intitulée « Patrimoine bâti d'intérêt local » et repéré au règlement graphique. L'extension et le changement de destination de ces bâtiments sont autorisés lorsque cela n'est pas interdit dans l'annexe du règlement du PLU intitulée « Patrimoine bâti d'intérêt local ».
- 4 - Les installations classées non visées à l'article 1, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- 5 - Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.
- 6 - La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre sans tenir compte des dispositions des articles 3 à 14 de la présente zone.
- 7 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement.

Article UA 3

Desserte des terrains par les voies — Accès aux voies ouvertes au public

1 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées.

Lorsque la localisation de l'accès est précisée au règlement graphique, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit s'y conformer.

2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir :

- des voies publiques ayant le statut de route express (nationale, départementale ou communale) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet ;
- des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

Article UA 4

Desserte des terrains par les réseaux

1 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe "Alimentation en eau potable" et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...)

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

3 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1 - Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent être dirigées vers le réseau correspondant s'il existe par des dispositifs appropriés. Des dispositifs de récupération d'eau peuvent être réalisés en complément.

En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

3.2 - Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne devront pas être rejetées dans le réseau d'eau pluviale.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux résiduelles industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

4 - Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines, dirigées sur des dispositifs de traitement individuels et rejetées au milieu naturel conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe assainissement.

La mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome doit être justifiée par une étude particulière, même si pour le secteur considéré l'étude de zonage d'assainissement a arrêté le choix d'une filière adaptée.

5 - Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés (voir annexe "collecte et traitement des déchets").

Article UA 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Disposition abrogée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Article UA 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

- voie privée : la délimitation est définie par la limite de l'emprise de la voie ;
- voie publique : l'alignement est défini par un plan d'alignement, un emplacement réservé ou à défaut par la limite entre le domaine public et la propriété privée.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la modification du PLU (8 décembre 2014) dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**. Les débords sur le domaine public sont autorisés sous réserve de ne pas entraver la circulation des piétons.

1 - Voies ouvertes à la circulation automobile, voies piétonnes, pistes cyclables, parcs publics...

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* et balcons), et installations de premier rang doivent être implantées dans le respect des principes suivants :

- pour les constructions annexes* : avec un **retrait** minimal de **5 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée),
- pour les autres constructions :
 - soit à **l'alignement** (ou en limite de l'emprise de la voie privée),
 - soit en **retrait** maximal de **3 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

excepté dans les cas suivants :

- lorsque figure au règlement graphique une marge de recul* : en limite ou en retrait de celle-ci,
- lorsque figure au règlement graphique une implantation obligatoire* : en limite de celle-ci.

Pour les constructions autres que les annexes, un recul au-delà de 3 m pourra être autorisé ou imposé dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 123-1 (7°), soit au titre des Monuments Historiques ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article ;

- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur un terrain contigu, ne respectant pas les règles du présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- lorsqu'il existe des constructions contiguës implantées selon un alignement particulier sous réserve du respect de cet alignement ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage ;
- la réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; le développé total des décrochés et retraits doit être au plus égal à la moitié du développé de la façade.

2 – Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions, parties de construction, extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux* et balcons) et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **10 m** par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique, excepté lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou une implantation obligatoire qui devront être respectées.

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

Article UA 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles de prospect ne s'appliquent pas :

- pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- pour les socles des parkings souterrains à condition que leur hauteur n'excède pas 1,20 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel et qu'ils constituent le support, au moins partiellement, de la construction qui nécessite leur présence.

Les règles d'implantation des constructions sont différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction des bandes de constructibilité telles que définies ci-dessous.

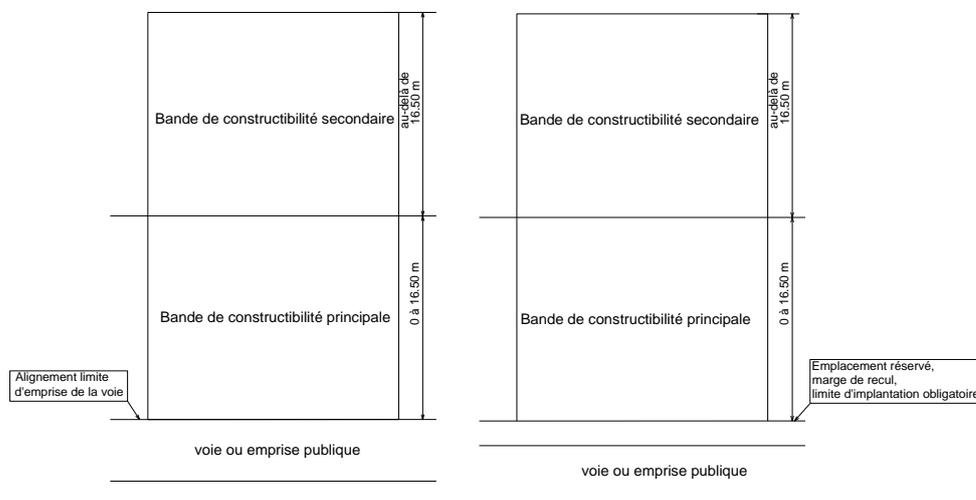
1 – Définition des bandes de constructibilité

Les règles d'implantation des constructions sont différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction des bandes de constructibilité mesurées perpendiculairement à partir de la limite d'implantation des constructions définie à l'article 6 (alignement, emplacement réservé, servitude de localisation, marge de recul et recul imposé).

Les bandes de constructibilité sont ainsi déterminées :

- bande de constructibilité **principale** : profondeur **jusqu'à 16,5 m** par rapport à l'alignement,
- bande de constructibilité **secondaire** : au-delà de **16,5 m**.

Définition des bandes de constructibilité



2 – Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment, exception faite des saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* et balcons, au point le plus proche de la limite latérale.

2.1 Dans la bande de constructibilité principale

Les constructions ou parties de construction, doivent être implantées :

- soit **en limite** séparative,
- soit **en retrait** minimal de **4 m** d'une ou des limites séparatives.

2.2 Dans la bande de constructibilité secondaire

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées **en retrait** minimal de **4 m**.

Une implantation entre 0 et 4 m peut être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 123-1 (7°), soit au titre des Monuments Historiques ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage ;
- la construction d'annexes dont la hauteur maximale ne dépasse pas **3,5 m**.
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la modification du PLU (*8 décembre 2014*) dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

Article UA 8 .

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article UA 9

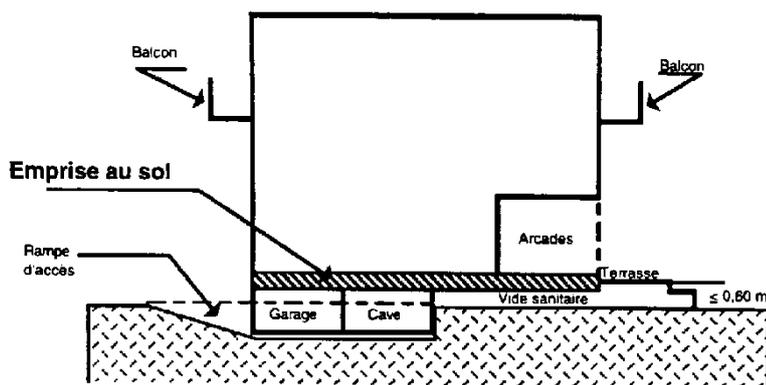
Emprise au sol des constructions

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1 – Définition

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à 0,60 m par rapport au terrain naturel, exception faite des saillies traditionnelles*, éléments architecturaux, balcons et débords de toit lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.



2 – Règle d'emprise

Le coefficient d'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder :

- 100 % de la surface du terrain situé dans la **bande de constructibilité principale** ;
- 20 % de la surface du terrain situé dans la **bande de constructibilité secondaire**.

3 – Cas particulier

3.1. Constructions à usage de commerce

Pour les constructions dont le rez-de-chaussée est affecté à des locaux à usage de commerces (exception faite des locaux techniques, circulations et logements de gardien), une emprise au sol maximale est portée à **90%** de la surface du terrain.

3.2. Constructions existantes dans la bande de constructibilité secondaire

Pour permettre la réhabilitation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans le but d'une amélioration du confort, de l'hygiène, de la sécurité des personnes, de l'accessibilité ainsi que la construction de garages, une emprise au sol supplémentaire de **5 %** de la surface du terrain est autorisée.

Article UA 10

Hauteur maximale des constructions

Lorsqu'elle n'est pas définie au règlement graphique, la hauteur des constructions est régie par des règles différentes selon leur localisation sur le terrain au regard des bandes de constructibilité* définies à l'article 7 de cette zone.

1 – Définition

La hauteur maximale des façades inclut l'ensemble des plans de façade (excepté ceux des attiques), y compris l'éventuel garde-corps surmontant l'acrotère. Ne peuvent dépasser de cette hauteur maximale des façades que les volumes sous toiture, sous terrasse, sous attique*, les pignons, les

cheminées, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, les saillies traditionnelles* ainsi que les éléments architecturaux*.

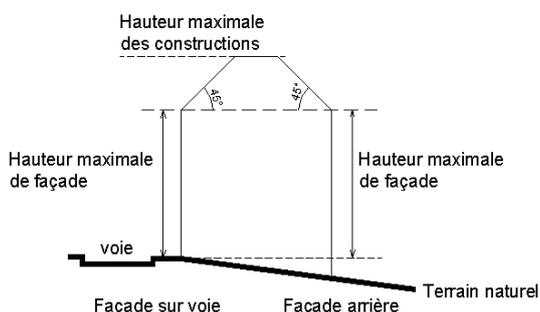
La hauteur de tous les plans de façades (excepté ceux des attiques) se mesure ainsi :

- Pour les façades sur voie (automobile, piétonne, piste cyclable) à partir du niveau du sol de la voie à l'alignement à l'aplomb de la construction,
- Pour les façades sur cours d'eau et parc public, à partir du niveau du terrain naturel à l'aplomb de la construction.
- Pour les façades arrières situées dans la bande de constructibilité principale, les cotes altimétriques autorisées sont celles résultant du calcul pour la façade sur voie, cours d'eau ou parc public.
- Pour les façades situées dans la bande de constructibilité secondaire, à partir du niveau du terrain naturel à l'aplomb de la construction.

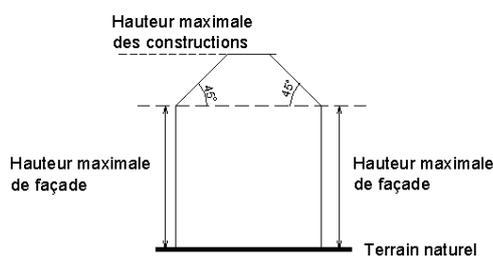
L'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la modification du PLU (8 décembre 2014) peut s'effectuer au-delà des hauteurs maximales prévues aux présentes dispositions dans la limite de **0,30 m**.

Lorsque la voie ou le terrain sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 20 m de long et la cote du gabarit ou de la hauteur de chaque section est prise au point médian de chacune d'elle.

Hauteur dans la bande de constructibilité principale



Hauteur sur cours d'eau, parc public, et dans la bande de constructibilité secondaire



Les rez-de-chaussée des constructions comprenant des commerces, services, bureaux et autres activités doivent avoir une hauteur suffisante pour l'aménagement de ces fonctions avec un minimum de **3 m**.

2 - Hauteur maximale des constructions dans la bande de constructibilité principale

Dans la bande constructibilité principale, la hauteur maximale des constructions est définie par un gabarit résultant de l'application simultanée :

- d'une hauteur maximale des façades principales sur rue et arrière déterminant deux lignes horizontales,
- d'un plan incliné à 45° partant de chacune de ces horizontales,
- d'une hauteur maximale des constructions.

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles* (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements...) ainsi que des éléments architecturaux*.

Une variation des éléments de ce gabarit peut être autorisée ou imposée dans la limite d'**1 m** de hauteur dans le but de permettre une meilleure accroche du bâtiment sur les constructions contiguës, la réalisation de commerces en rez-de-chaussée ou la création d'acrotère.

2.1. Hauteur des façades principales sur rue et arrière

La hauteur maximale des façades principales sur rue et arrière ne peut dépasser **7m**.

2.2. Plan incliné

La hauteur maximale de chacune des façades principales sur rue et arrière détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à **45°** partant de chacune de ces deux lignes horizontales.

2.3. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à la réalisation d'un gabarit **R+1+Comble** dans le volume enveloppe défini à partir des plans inclinés à 45°.

3 – Hauteur maximale des constructions dans la bande de constructibilité secondaire

Dans la bande constructibilité secondaire, la hauteur maximale des constructions est déterminée par l'application simultanée :

- d'un gabarit défini à partir des limites séparatives,
- d'une hauteur maximale des constructions.

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles* (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements...) ainsi que des éléments architecturaux*.

3.1 . Gabarit défini à partir des limites séparatives

Les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan incliné à **45°** partant à **3,50 m** de hauteur au-dessus du niveau du terrain naturel mesuré à l'aplomb de la construction.

3.2 . Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions jusqu'au sommet du faîtage ou de l'acrotère est limitée à la réalisation d'un gabarit **R+Comble** dans le volume enveloppe défini à partir des plans inclinés à 45°.

Pour les terrains situés en contrebas de la voie, dans le cas d'une construction accolée ou une extension à une construction réalisée ou à réaliser dans la bande de constructibilité principale, la hauteur est prise à compter du niveau de la voie au droit de la construction.

Pour les annexes et garages indépendants, cette hauteur sera ramenée à **3,50 m**.

3.3. Cas particuliers

Un gabarit différent et une hauteur supérieure peuvent être autorisés pour permettre les travaux d'aménagement et d'extension des constructions ou parties de constructions existantes implantées dans cette bande avant la date d'approbation du PLU, dans la limite de la hauteur maximale de la construction existante la plus haute.

4 – Protection spéciale d'architecture et d'aspect

Pour permettre la mise en valeur d'un élément ou ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1 (7°) du Code de l'urbanisme ou au titre des Monuments Historiques situé sur le terrain ou sur un terrain contigu, une hauteur moindre des façades et constructions peut être imposée, afin d'assurer une transition avec ledit élément ou ensemble.

Article UA 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives

monumentales.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère. Les dispositions ci-après ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine ou bioclimatique.

1 – Aspect extérieur des constructions

1.1. Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

1.2. Façades : matériaux, couleurs et ravalement

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées.

Les pignons aveugles sont interdits à l'angle de deux voies et/ou espaces publics.

Matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- sont proscrits les matériaux anciens en contre emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ;
- pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

Ravalement

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade.

La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique de ravalement utilisée ;
- l'environnement direct de l'immeuble ;
- la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier.

De ce fait, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement. Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements...) ;
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux...).

1.3. Couvertures, toitures

Le couvrement des constructions doit être adapté à l'architecture du projet et s'harmoniser à son environnement immédiat.

Les constructions sont couvertes d'une toiture en pente, recouverte principalement d'un matériau présentant l'aspect de l'ardoise.

La tuile, les matériaux de couverture de couleur rouge ainsi que les bacs aciers sont proscrits. Les toitures terrasses sont proscrites.

Le couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques afin d'en limiter l'impact visuel.

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

1.4. Ouvertures, huisseries

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

2 – Aménagement des abords des constructions

2.1. Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation recouvertes d'une couche de roulement ;
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

2.2. Clôtures

En fonction des caractéristiques de la rue, des clôtures peuvent être édifiées :

- à l'alignement des voies publiques ou en limite d'un emplacement réservé, d'une servitude de localisation ou, à défaut, en limite des domaines publics et privés ;
- en limite de l'emprise de la voie privée.

Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale dont elles assurent la continuité du bâti.

Les clôtures devront être constituées soit d'un mur s'il prolonge le bâti, soit d'un mur bahut n'excédant pas **0,70 m** de hauteur moyenne qui peut être surmonté d'une grille rigide ou de lisses, soit d'une haie bocagère éventuellement doublée d'une grille rigide implantée en recul de l'alignement de 1,5 m. Les panneaux préfabriqués béton sont interdits.

La hauteur des clôtures sur voie ne pourra pas dépasser **1,5 m**.

La hauteur des clôtures en limite séparative ne pourra pas dépasser **2 m**.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la nature des constructions (dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité particulière.

2.3. Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

2.4. Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

3 – Protection spéciale d'architecture et d'aspect

Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L. 123-1 (7°) du Code de l'urbanisme, repérés au règlement graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques et esthétiques des dits bâtiments.

Toute nouvelle construction réalisée à proximité devra avoir des caractéristiques telles qu'elle ne puisse nuire à l'intérêt de l'ensemble.

Article UA 12

Aires de stationnement

1 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

1.1. Normes à respecter

Le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales définies ci-après.

Constructions destinées à l'habitation :

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 emplacement par logement créé.

Autres logements : 2 emplacements par logement créé

Si le nombre de places ainsi défini dépasse 20, la moitié de ces places au moins doit être aménagée en sous-sol.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 emplacement pour 2 chambres créées.

Commerces, services, bureaux, activités : il n'est pas fixé de règles particulières

Restaurants : 1 emplacement pour 20 m² de salle

Equipements publics ou d'intérêt collectif : il n'est pas fixé de règles particulières.

1.2. Modalités d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans son environnement immédiat (art. L421-3 du code de l'urbanisme).

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

Modalités de calcul

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

Dans le cas de l'extension, de la réhabilitation ou restructuration d'une construction d'habitation n'augmentant pas le nombre de logements :

- aucun emplacement n'est exigé si la surface de plancher créée est inférieure ou égale à 20 m² ;
- 1 emplacement est exigé si la surface de plancher créée est comprise entre 20 et 100 m²;
- au-dessus de 100 m² de surface de plancher créée : 1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m² de surface de plancher créée.

Les surfaces de plancher créées par extension se cumulent à partir de la date d'approbation du PLU.

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions de l'article 12 sans référence à des droits acquis.

- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité mais, en aucun cas, le projet ne doit entraîner la réduction du nombre d'emplacements exigible en application des normes ci-dessus.
- Pour les équipements d'enseignement les règles ne s'appliquent pas aux restructurations et réhabilitations de bâtiments existants ne créant pas de surface de plancher ou n'augmentant pas le nombre de salles de classe.

- Aucun emplacement n'est exigé pour les locaux liés au fonctionnement des établissements (restaurant scolaire, centre de documentation, archives, locaux techniques, logement de fonction,...) ou des entreprises (cafétéria, archives, locaux sociaux, ...).

Emprise maximale affectée au stationnement

Excepté pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, la surface maximale affectée aux emplacements de stationnement en surface (air libre ou garages), hors circulations et hors emprises de stationnement situées à l'intérieur de la construction principale, est limitée à **20 %** de la superficie du terrain.

Dimensionnement du stationnement

Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de **5 m par 2,50 m**. Si l'angle développé entre l'axe de circulation et celui de la place de stationnement est inférieur ou égal à 45°, la longueur du rectangle peut être réduite à 4,5 m. Il doit être accessible directement, excepté lorsque une place "commandée" appartient au même logement que celle qui la "commande". Dans le cas d'un emplacement commun automobile plus deux-roues, une des dimensions du rectangle libre doit être augmentée d'au minimum 0,50 m.

Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues à l'article L.421.3. du Code de l'Urbanisme :

- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- soit en acquérant le nombre d'emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de **200** mètres à compter du projet, sous réserve du respect des dispositions des articles 12 et 13 s'appliquant pour le terrain sur lequel se situe le projet de parc privé de stationnement.

A défaut, le pétitionnaire peut être tenu de verser une participation dans les conditions prévues à l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme, sous réserve qu'il puisse justifier de l'impossibilité de mise en œuvre des solutions précisées ci-avant.

2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues

2.1. Normes à respecter

Il est exigé au minimum :

Constructions destinées à l'habitation : 1 emplacement par logement créé.

Bureaux, commerces, services : 1 emplacement par tranche même incomplète de **100m²** surface de plancher.

Equipements publics ou d'intérêt collectif : 1 emplacement par unité de **40** personnes accueillies.

2.2. Modalités d'application

Pour les constructions destinées à l'habitation, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des locaux clos et couverts au rez-de-chaussée.

Article UA 13

Espaces libres - Plantations

1 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres*

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

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

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

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

2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations

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

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

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

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

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

Article UA 14

Possibilités maximales d'occupation du sol

Disposition abrogée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

ZONE UD

Article UD 1

Occupations ou utilisations du sol interdites

- 1 - Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- 2 - Les installations classées entraînant un périmètre de protection.
- 3 - Les carrières.
- 4 - Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé.
- 5 - Le camping hors terrain aménagé.
- 6 - Les terrains aménagés pour le camping et les caravanes.
- 7 - Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.
- 8 - Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement par secteur.

Article UD 2

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 1 - La construction d'un ou plusieurs garage(s) en annexe à l'habitation est autorisée dans la limite totale de **40 m²** d'emprise au sol par logement.
- 2 - La construction d'un ou plusieurs bâtiment(s) en annexe à l'habitation autre qu'un garage est autorisée dans la limite totale de **12 m²** d'emprise au sol par logement.
- 3 - Les travaux d'aménagement et de remise en état d'un bâtiment existant faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1 (7°) du code de l'urbanisme, recensé dans l'annexe du règlement du PLU intitulée « Patrimoine bâti d'intérêt local » et repéré au règlement graphique.
L'extension et le changement de destination de ces bâtiments sont autorisés lorsque cela n'est pas interdit dans l'annexe du règlement du PLU intitulée « Patrimoine bâti d'intérêt local ».
- 4 - Les installations classées non visées à l'article 1, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- 5 - Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.
- 6 - La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre sans tenir compte des dispositions des articles 3 à 14 de la présente zone.
- 7 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement.

Article UD 3

Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public

1 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées.

Lorsque la localisation de l'accès est précisée au règlement graphique, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit s'y conformer.

2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir :

- des voies publiques ayant le statut de route express (nationale, départementale ou communale) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet ;
- des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

Article UD 4

Desserte des terrains par les réseaux

1 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe "Alimentation en eau potable" et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...)

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

3 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1. Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent être dirigées vers le réseau correspondant s'il existe par des dispositifs appropriés. Des dispositifs de récupération d'eau peuvent être réalisés en complément.

En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

3.2. Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne devront pas être rejetées dans le réseau d'eau pluviale.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux résiduelles industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

4 – Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines, dirigées sur des dispositifs de traitement individuels et rejetées au milieu naturel conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe assainissement.

La mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome doit être justifiée par une étude particulière, même si pour le secteur considéré l'étude de zonage d'assainissement a arrêté le choix d'une filière adaptée.

5 - Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés (voir annexe "collecte et traitement des déchets").

Article UD 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Disposition abrogée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Article UD 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

- voie privée : la délimitation est définie par la limite de l'emprise de la voie ;
- voie publique : l'alignement est défini par un plan d'alignement, un emplacement réservé ou à défaut par la limite entre le domaine public et la propriété privée.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la modification du PLU (*8 décembre 2014*) dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**. Les débords sur le domaine public sont autorisés sous réserve de ne pas entraver la circulation des piétons.

1 - Voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* et balcons), doivent être implantées dans le respect des principes suivants :

- pour les constructions annexes* : avec un **retrait** minimal de **5 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée),
- pour les autres constructions : avec un **retrait** minimal de **2,5 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

excepté dans les cas suivants :

- lorsque figure au règlement graphique une marge de recul* : en limite ou en retrait de celle-ci,
- lorsque figure au règlement graphique une implantation obligatoire* : en limite de celle-ci.

Pour les constructions autres que les annexes, un recul compris entre l'alignement et 2,5 m pourra être autorisé ou imposé dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 123-1 (7°), soit au titre des Monuments Historiques ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur un terrain contigu, ne respectant pas les règles du présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;

- la réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; le développé total des décrochés et retraits doit être au plus égal à la moitié du développé de la façade.

2 – Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* et balcons), doivent être implantées en respectant un **retrait** minimal de **1 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée), excepté dans les cas suivants :

- lorsque figure au règlement graphique une marge de recul* ou une implantation obligatoire, ils devront être respectés,
- lorsqu'il existe un ordonnancement de fait*, il détermine l'implantation des nouvelles constructions et installations de premier rang.

Un recul inférieur à 1 m pourra être autorisé ou imposé dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 123-1 (7°), soit au titre des Monuments Historiques ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur un terrain contigu, ne respectant pas les règles du présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- la réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; le linéaire total des décrochés et retraits doit être au plus égal à la moitié du linéaire de la façade.

3 – Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions, parties de construction, extensions (hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* et balcons) et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **10 m** par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique, excepté lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou une implantation obligatoire qui devront être respectées.

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

Article UD 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles de prospect ne s'appliquent pas :

- pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- pour les socles des parkings souterrains à condition que leur hauteur n'excède pas 1,20 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel et qu'ils constituent le support, au moins partiellement, de la construction qui nécessite leur présence.

Les règles d'implantation des constructions sont différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction des bandes de constructibilité telles que définies ci-dessous.

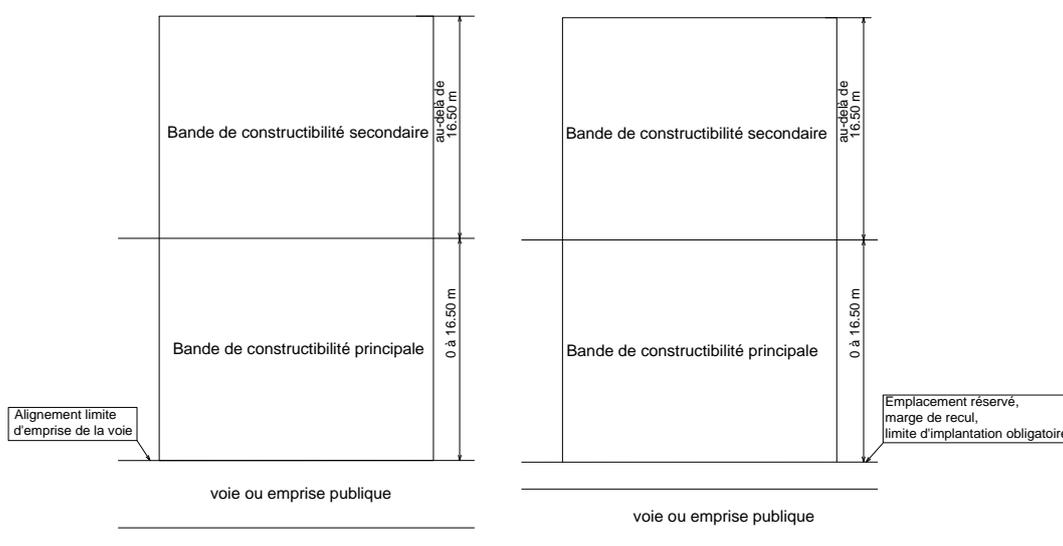
1 – Définition des bandes de constructibilité

Les règles d'implantation des constructions sont différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction des bandes de constructibilité mesurées perpendiculairement à partir de la limite d'implantation des constructions définie à l'article 6 (alignement, emplacement réservé, servitude de localisation, marge de recul et recul imposé).

Les bandes de constructibilité sont ainsi déterminées :

- bande de constructibilité **principale** : profondeur **jusqu'à 16,5 m** par rapport à l'alignement,
- bande de constructibilité **secondaire** : au-delà de **16,5 m**.

Définition des bandes de constructibilité



2 – Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment, exception faite des saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* et balcons, au point le plus proche de la limite latérale.

2.1 Dans la bande de constructibilité principale

Les constructions ou parties de construction, doivent être implantées :

- soit **en limite** séparative,
- soit **en retrait** minimal de **4 m** d'une ou des limites séparatives.

2.2 Dans la bande de constructibilité secondaire

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées **en retrait** minimal de **4 m**.

Une implantation entre 0 et 4 m peut être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 123-1 (7°), soit au titre des Monuments Historiques ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage ;
- la construction d'annexes dont la hauteur maximale ne dépasse pas **3,5 m**.
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la modification du PLU (*8 décembre 2014*) dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

Article UD 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article UD 9

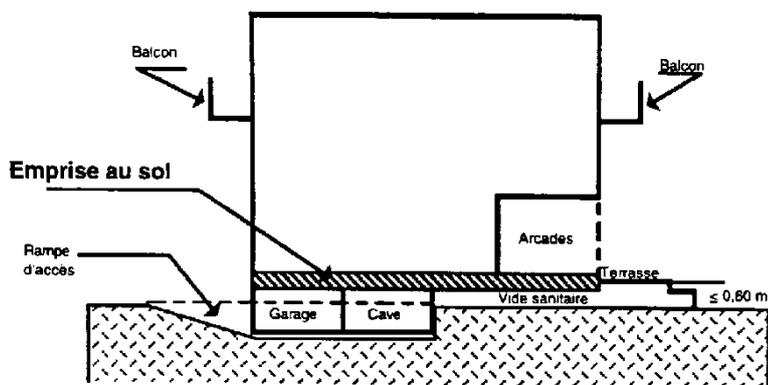
Emprise au sol des constructions

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1 – Définition

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à 0,60 m par rapport au terrain naturel, exception faite des saillies traditionnelles*, éléments architecturaux, balcons et débords de toit lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.



2 – Règle d'emprise

Le coefficient d'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder **60 %** de la surface du terrain.

Article UD 10

Hauteur maximale des constructions

1 – Définition

La hauteur maximale des façades inclut l'ensemble des plans de façade (excepté ceux des attiques), y compris l'éventuel garde-corps surmontant l'acrotère. Ne peuvent dépasser de cette hauteur maximale des façades que les volumes sous toiture, sous terrasse, sous attique*, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, les saillies traditionnelles* ainsi que les éléments architecturaux*.

La hauteur de tous les plans de façades (excepté ceux des attiques) se mesure ainsi :

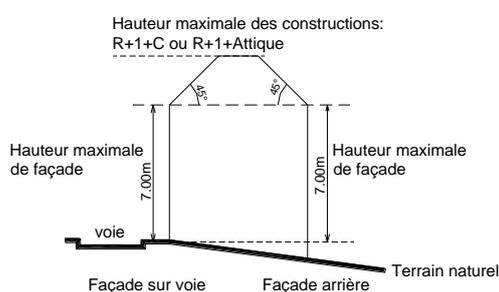
- Pour les façades sur voie (automobile, piétonne, piste cyclable) à partir du niveau du sol de la voie à l'alignement à l'aplomb de la construction,

- Pour les façades sur cours d'eau et parc public, à partir du niveau du terrain naturel à l'aplomb de la construction.

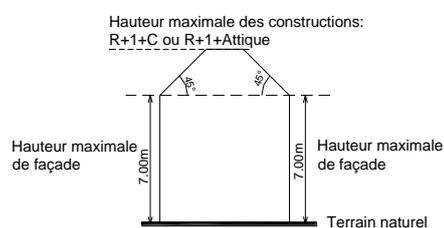
L'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la modification du PLU (8 décembre 2014) peut s'effectuer au-delà des hauteurs maximales prévues aux présentes dispositions dans la limite de **0,30 m**.

Lorsque la voie ou le terrain sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 20 m de long et la cote du gabarit ou de la hauteur de chaque section est prise au point médian de chacune d'elle.

Hauteur sur voie et dans la bande de constructibilité principale



Hauteur sur cours d'eau, parc public, et dans la bande de constructibilité secondaire



Les rez-de-chaussée des constructions comprenant des commerces, services, bureaux et autres activités doivent avoir une hauteur suffisante pour l'aménagement de ces fonctions avec un minimum de **3 m**.

2 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est définie par un gabarit résultant de l'application simultanée :

- d'une hauteur maximale des façades principales sur rue et arrière déterminant deux lignes horizontales,
- d'un plan incliné à 45° partant de chacune de ces horizontales,
- d'une hauteur maximale des constructions.

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles* ainsi que des éléments architecturaux*.

Une variation des éléments de ce gabarit peut être autorisée ou imposée dans la limite d'**1 m** de hauteur dans le but de permettre une meilleure accroche du bâtiment sur les constructions contiguës, la réalisation de commerces en rez-de-chaussée ou la création d'acrotère.

2.1. Hauteur des façades principales sur rue et arrière

La hauteur maximale des façades principales sur rue et arrière ne peut dépasser **7m**.

2.2. Plan incliné

La hauteur maximale de chacune des façades principales sur rue et arrière détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à **45°** partant de chacune de ces deux lignes horizontales.

2.3. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à la réalisation d'un gabarit **R+1+Comble** ou **R+1+Attique*** dans le volume enveloppe défini à partir des plans inclinés à 45°.

3 – Protection spéciale d'architecture et d'aspect

Pour permettre la mise en valeur d'un élément ou ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1 (7°) du Code de l'urbanisme ou au titre des Monuments Historiques situé sur le terrain ou sur un terrain contigu, une hauteur moindre des façades et constructions peut être imposée, afin d'assurer une transition avec ledit élément ou ensemble.

Article UD 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère. Les dispositions ci-après ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine ou bioclimatique.

1 – Aspect extérieur des constructions

1.1. Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

1.2. Façades : matériaux, couleurs et ravalement

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées.

Matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- sont proscrits les matériaux anciens en contre emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ;
- pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

Les pignons aveugles sont interdits à l'angle de deux voies et/ou espaces publics.

Ravalement

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade.

La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique de ravalement utilisée ;
- l'environnement direct de l'immeuble ;
- la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier.

De ce fait, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement. Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements...);
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux...).

1.3. Couvertures, toitures

Le couvrement des constructions doit être adapté à l'architecture du projet et s'harmoniser à son environnement immédiat.

Si les constructions sont couvertes d'une toiture en pente, elle est recouverte principalement d'un matériau présentant l'aspect de l'ardoise.

La tuile, les matériaux de couverture de couleur rouge sont proscrits.

Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques afin d'en limiter l'impact visuel.

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

1.4. Ouvertures, huisseries

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

2 – Aménagement des abords des constructions

2.1. Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation recouvertes d'une couche de roulement ;
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

2.2. Clôtures

En fonction des caractéristiques de la rue, des clôtures peuvent être édifiées :

- à l'alignement des voies publiques ou en limite d'un emplacement réservé, d'une servitude de localisation ou, à défaut, en limite des domaines publics et privés ;
- en limite de l'emprise de la voie privée.

Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale dont elles assurent la continuité du bâti.

Les clôtures, sur les voies publiques et dans les marges de recul* imposées en bordure de celles-ci, seront constituées soit d'un mur s'il prolonge le bâti, soit d'un mur bahut n'excédant pas **0,70 m** de hauteur moyenne, qui peut être surmonté d'une grille rigide ou de lisses, soit d'une haie bocagère éventuellement doublée d'une grille rigide implantée en retrait de l'alignement de 1,5 m. Les panneaux préfabriqués béton sont interdits. La hauteur des clôtures sur voie ne pourra pas dépasser **1,5 m**.

En limite séparative, les clôtures s'harmonisent avec celles réalisées dans le cadre des opérations d'ensemble ou avec celles du secteur et ne pourront excéder une hauteur de **2 m**. Les panneaux préfabriqués béton sont interdits.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la nature des constructions (dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité particulière.

2.3. Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

2.4. Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

3 – Protection spéciale d'architecture et d'aspect

Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L. 123-1 (7°) du Code de l'urbanisme, repérés au règlement graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques et esthétiques des dits bâtiments.

Toute nouvelle construction réalisée à proximité devra avoir des caractéristiques telles qu'elle ne puisse nuire à l'intérêt de l'ensemble.

Article UD 12

Aires de stationnement

1 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

1.1. Normes à respecter

Le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales définies ci-après.

Constructions destinées à l'habitation :

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 emplacement par logement créé.

Autres logements : 2 emplacements par logement créé

Si le nombre de places ainsi défini dépasse 20, la moitié de ces places au moins doit être aménagée en sous-sol.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 emplacement pour **2 chambres** créées.

Commerces, services, bureaux, activités : il n'est pas fixé de règles particulières

Restaurants : 1 emplacement pour **20 m²** de salle

Équipements publics ou d'intérêt collectif : il n'est pas fixé de règles particulières.

1.2. Modalités d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans son environnement immédiat (art. L421-3 du code de l'urbanisme).

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

Modalités de calcul

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

Dans le cas de l'extension, de la réhabilitation ou restructuration d'une construction d'habitation n'augmentant pas le nombre de logements :

- aucun emplacement n'est exigé si la surface de plancher créée est inférieure ou égale à 20 m² ;
- 1 emplacement est exigé si la surface de plancher créée est comprise entre 20 et 100 m²;
- au-dessus de 100 m² de surface de plancher créée : 1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m² de surface de plancher créée.

Les surfaces de plancher créées par extension se cumulent à partir de la date d'approbation du PLU.

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions de l'article 12 sans référence à des droits acquis.

- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité mais, en aucun cas, le projet ne doit entraîner la réduction du nombre d'emplacements exigible en application des normes ci-dessus.
- Pour les équipements d'enseignement les règles ne s'appliquent pas aux restructurations et réhabilitations de bâtiments existants ne créant pas de surface de plancher ou n'augmentant pas le nombre de salles de classe.
- Aucun emplacement n'est exigé pour les locaux liés au fonctionnement des établissements (restaurant scolaire, centre de documentation, archives, locaux techniques, logement de fonction,...) ou des entreprises (cafétéria, archives, locaux sociaux, ...).

Emprise maximale affectée au stationnement

Excepté pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, la surface maximale affectée aux emplacements de stationnement en surface (air libre ou garages), hors circulations et hors emprises de stationnement situées à l'intérieur de la construction principale, est limitée à **20 %** de la superficie du terrain.

Dimensionnement du stationnement

Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de **5 m par 2,50 m**. Si l'angle développé entre l'axe de circulation et celui de la place de stationnement est inférieur ou égal à 45°, la longueur du rectangle peut être réduite à 4,5 m. Il doit être accessible directement, excepté lorsque une place "commandée" appartient au même logement que celle qui la "commande". Dans le cas d'un emplacement commun automobile plus deux-roues, une des dimensions du rectangle libre doit être augmentée d'au minimum 0,50 m.

Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues à l'article L.421.3. du Code de l'Urbanisme :

- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- soit en acquérant le nombre d'emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de **200** mètres à compter du projet, sous réserve du respect des dispositions des articles 12 et 13 s'appliquant pour le terrain sur lequel se situe le projet de parc privé de stationnement.

A défaut, le pétitionnaire peut être tenu de verser une participation dans les conditions prévues à l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme, sous réserve qu'il puisse justifier de l'impossibilité de mise en œuvre des solutions précisées ci-avant.

2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues

2.1. Normes à respecter

Il est exigé au minimum :

Constructions destinées à l'habitation : 1 emplacement par logement créé.

Bureaux, commerces, services :1 emplacement par tranche même incomplète de **100m²** surface de plancher.

Equipements publics ou d'intérêt collectif : 1 emplacement par unité de **40** personnes accueillies.

2.2. Modalités d'application

Pour les constructions destinées à l'habitation, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des locaux clos et couverts au rez-de-chaussée.

Article UD 13

Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs – Plantations

1 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres*

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

Dans les autres cas, des espaces libres* paysagers, à dominante végétale, doivent être aménagés et représentent au minimum **30 %** de la superficie du terrain.

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

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

2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations

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

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

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

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

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

Article UD 14

Possibilités maximales d'occupation du sol

Disposition abrogée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

ZONE UE

Article UE 1

Occupations ou utilisations du sol interdites

- 1 - Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- 2 - Les installations classées entraînant un périmètre de protection.
- 3 - Les carrières.
- 4 - Le camping hors terrain aménagé.
- 5 - Les terrains aménagés pour le camping et les caravanes.
- 6 - Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.
- 7 - Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement par secteur.

Article UE 2

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 1 - La construction d'un ou plusieurs garage(s) en annexe à l'habitation est autorisée dans la limite totale de **40 m²** d'emprise au sol par logement ;
- 2 - La construction de bâtiments annexes à l'habitation autres qu'un garage (abri de jardin, cellier, etc.) est autorisée dans la limite de **12 m²** d'emprise au sol par logement ;
- 3 - Les installations classées non visées à l'article 1, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- 4 - Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.
- 5 - La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre sans tenir compte des dispositions des articles 3 à 13 de la présente zone.
- 6 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement.

Article UE 3

Desserte des terrains par les voies — Accès aux voies ouvertes au public

1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées.

Lorsque la localisation de l'accès est précisée au règlement graphique, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit s'y conformer.

2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir :

- des voies publiques ayant le statut de route express (nationale, départementale ou communale) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet ;
- des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

Article UE 4

Desserte des terrains par les réseaux

1 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe "Alimentation en eau potable" et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télé-distribution, éclairage public...)

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

3 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1. Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent être dirigées vers le réseau correspondant s'il existe par des dispositifs appropriés. Des dispositifs de récupération d'eau peuvent être réalisés en complément.

En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

3.2. Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne devront pas être rejetées dans le réseau d'eau pluviale.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

4 – Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines, dirigées sur des dispositifs de traitement individuels et rejetées au milieu naturel conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe assainissement.

La mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome doit être justifiée par une étude particulière, même si pour le secteur considéré l'étude de zonage d'assainissement a arrêté le choix d'une filière adaptée.

5 - Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés (voir annexe "collecte et traitement des déchets").

Article UE 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Disposition abrogée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Article UE 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La référence d'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

- voie privée : la délimitation est définie par la limite de l'emprise de la voie ;
- voie publique : l'alignement est défini par un plan d'alignement, un emplacement réservé ou à défaut par la limite entre le domaine public et la propriété privée.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la modification du PLU (8 décembre 2014) dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**. Les débords sur le domaine public sont autorisés sous réserve de ne pas entraver la circulation des piétons.

1 – Voies ouvertes à la circulation automobile

1.1. Dans la zone UE1

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* et balcons), doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **2 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée), excepté dans les cas suivants :

- lorsque figure au règlement graphique une marge de recul* ou une implantation obligatoire, ils devront être respectés,
- lorsqu'il existe un ordonnancement de fait*, il détermine l'implantation des nouvelles constructions et installations de premier rang.

1.2. Dans la zone UE2

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* et balcons), doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **5 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée), excepté dans les cas suivants :

- lorsque figure au règlement graphique une marge de recul* ou une implantation obligatoire, ils devront être respectés,
- lorsqu'il existe un ordonnancement de fait*, il détermine l'implantation des nouvelles constructions et installations de premier rang.

1.3. Un recul entre 0 et 2 m dans la zone UE1 et entre 0 et 5 m dans la zone UE2 pourra être autorisé ou imposé dans les cas décrits ci-après :

- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur un terrain contigu, ne respectant pas les règles du présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage ;

2 – Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* et balcons), doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **1 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée), excepté dans les cas suivants :

- lorsque figure au règlement graphique une marge de recul* ou une implantation obligatoire, ils devront être respectés,

- lorsqu'il existe un ordonnancement de fait*, il détermine l'implantation des nouvelles constructions et installations de premier rang.

Un recul inférieur à 1 m pourra être autorisé ou imposé dans les cas décrits ci-après :

- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur un terrain contigu, ne respectant pas les règles du présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage.

3 – Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions, parties de construction, extensions (hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* et balcons) et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **10 m** par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique, excepté lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou une implantation obligatoire qui devront être respectées.

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

Article UE 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles de prospect ne s'appliquent pas :

- pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- pour les socles des parkings souterrains à condition que leur hauteur n'excède pas 1,20 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel et qu'ils constituent le support, au moins partiellement, de la construction qui nécessite leur présence.

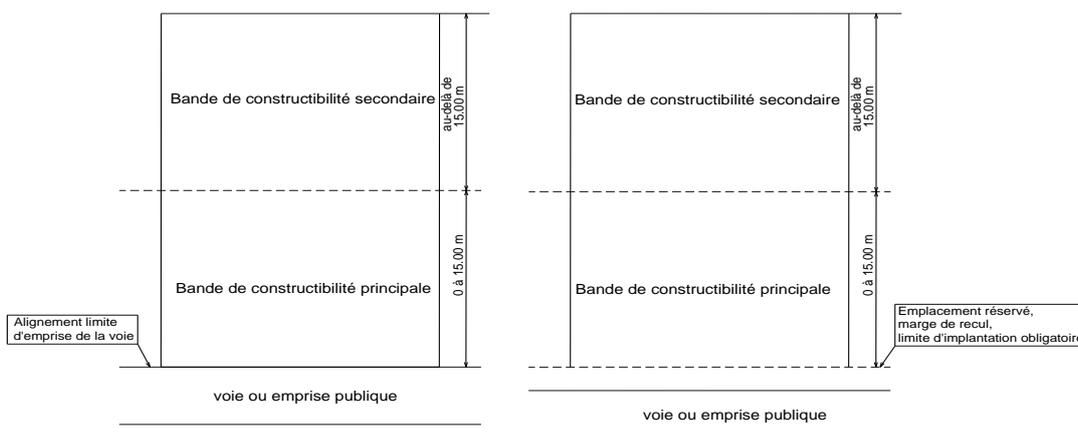
1 – Définition des bandes de constructibilité

Les règles d'implantation des constructions sont différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction des bandes de constructibilité mesurées perpendiculairement à partir de la limite d'implantation des constructions définie à l'article 6 (alignement, emplacement réservé, servitude de localisation, marge de recul et recul imposé).

Les bandes de constructibilité sont ainsi déterminées :

- bande de constructibilité **principale** : profondeur **jusqu'à 15 m** par rapport à l'alignement ;
- bande de constructibilité **secondaire** : profondeur **au-delà de 15 m**.

Définition des bandes de constructibilité



2 – Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment, exception faite des saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* et balcons, au point le plus proche de la limite latérale.

2.1 Dans la bande de constructibilité principale

Les constructions ou parties de construction, doivent être implantées :

- en secteur **UE1** :
 - soit **en limite** séparative,
 - soit **en retrait** minimal de **2 m** d'une ou des limites séparatives.
- en secteur **UE2** :
 - soit **en limite** séparative,
 - soit **en retrait** minimal de **3 m** d'une ou des limites séparatives.

2.2 Dans la bande de constructibilité secondaire

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées **en retrait** au moins égal à la hauteur maximale de la façade avec un minimum de **3 m**.

Une implantation entre 0 et 2m en secteur UE1 et entre 0 et 3m en secteur UE2 peut être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage ;
- la construction d'annexes dont la hauteur maximale ne dépasse pas **3,5 m**
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant, sur le terrain ou sur un terrain contigu, dans le respect de la volumétrie du bâti sur lequel s'appuie la construction.
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la modification du PLU (*8 décembre 2014*) dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

Article UE 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article UE 9

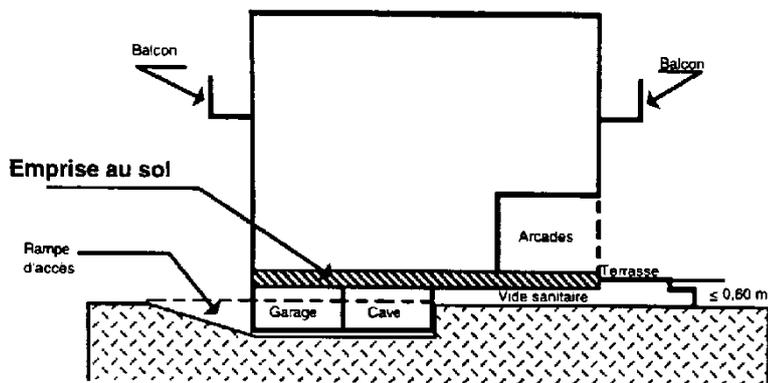
Emprise au sol des constructions

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1 – Définitions

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à 0,60 m par rapport au terrain naturel, exception faite des saillies traditionnelles*, éléments architecturaux, balcons et débords de toit lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.



2 – Règles d'emprise

Le coefficient d'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder :

- en zone UE1 : **60 %**
- en zone UE2 : **40 %**

de la surface du terrain.

Article UE 10

Hauteur maximale des constructions

1 – Définition

La hauteur maximale des façades inclut l'ensemble des plans de façade (excepté ceux des attiques), y compris l'éventuel garde-corps surmontant l'acrotère. Ne peuvent dépasser de cette hauteur maximale des façades que les volumes sous toiture, sous terrasse, sous attique*, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, les saillies traditionnelles* ainsi que les éléments architecturaux*.

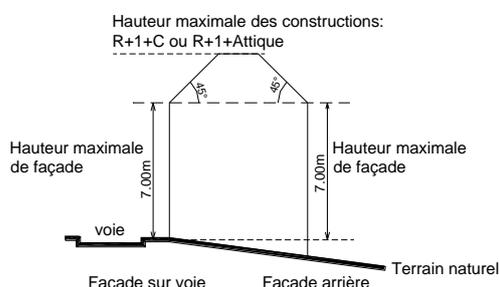
La hauteur de tous les plans de façades (excepté ceux des attiques) se mesure ainsi :

- Pour les façades sur voie (automobile, piétonne, piste cyclable) à partir du niveau du sol de la voie à l'alignement à l'aplomb de la construction,
- Pour les façades sur cours d'eau et parc public, à partir du niveau du terrain naturel à l'aplomb de la construction.
- Pour les façades arrières situées dans la bande de constructibilité principale, les cotes altimétriques autorisées sont celles résultant du calcul pour la façade sur voie, cours d'eau ou parc public.
- Pour les façades situées dans la bande de constructibilité secondaire, à partir du niveau du terrain naturel à l'aplomb de la construction.

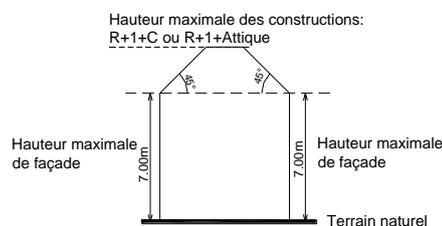
L'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la modification du PLU (8 décembre 2014) peut s'effectuer au-delà des hauteurs maximales prévues aux présentes dispositions dans la limite de **0,30 m**.

Lorsque la voie ou le terrain sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 20 m de long et la cote du gabarit ou de la hauteur de chaque section est prise au point médian de chacune d'elle.

Hauteur sur voie et dans la bande de constructibilité principale



Hauteur sur cours d'eau, parc public, et dans la bande de constructibilité secondaire



Les rez-de-chaussée des constructions comprenant des commerces, services, bureaux et autres activités doivent avoir une hauteur suffisante pour l'aménagement de ces fonctions avec un minimum de **3 m**.

2 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est définie par un gabarit résultant de l'application simultanée :

- d'une hauteur maximale des façades principales sur rue et arrière déterminant deux lignes horizontales,
- d'un plan incliné à 45° partant de chacune de ces horizontales,
- d'une hauteur maximale des constructions.

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles* ainsi que des éléments architecturaux*.

Une variation des éléments de ce gabarit peut être autorisée ou imposée dans la limite d'**1 m** de hauteur dans le but de permettre une meilleure accroche du bâtiment sur les constructions contiguës, la réalisation de commerces en rez-de-chaussée ou la création d'acrotère.

2.1. Hauteur des façades principales sur rue et arrière

La hauteur maximale des façades principales sur rue et arrière ne peut dépasser **7m**.

2.2. Plan incliné

La hauteur maximale de chacune des façades principales sur rue et arrière détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à **45°** partant de chacune de ces deux lignes horizontales.

2.3. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à la réalisation d'un gabarit **R+1+Comble** ou **R+1+Attique*** dans le volume enveloppe défini à partir des plans inclinés à 45°.

3 – Protection spéciale d'architecture et d'aspect

Pour permettre la mise en valeur d'un élément ou ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1 (7°) du Code de l'urbanisme ou au titre des Monuments Historiques situé sur le terrain ou sur un terrain contigu, une hauteur moindre des façades et constructions peut être imposée, afin d'assurer une transition avec ledit élément ou ensemble.

Article UE 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère. Les dispositions ci-après ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine ou bioclimatique.

1 – Aspect extérieur des constructions

1.1. Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

1.2. Façades : matériaux, couleurs et ravalement

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées.

Matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- sont proscrits les matériaux anciens en contre emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ;
- pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

Ravalement

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade.

La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique de ravalement utilisée ;
- l'environnement direct de l'immeuble ;
- la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier.

De ce fait, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement. Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements...) ;
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux...).

1.3. Couvertures, toitures

Le couverture des constructions doit être adapté à l'architecture du projet et s'harmoniser à son environnement immédiat.

Si les constructions sont couvertes d'une toiture en pente, elle est recouverte principalement d'un matériau présentant l'aspect de l'ardoise.

La tuile, les matériaux de couverture de couleur rouge ainsi que les bacs aciers sont proscrits.

Le couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques afin d'en limiter l'impact visuel.

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

1.4. Ouvertures, huisseries

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

2 – Aménagement des abords des constructions

2.1. Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation recouvertes d'une couche de roulement ;
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

2.2. Clôtures

En fonction des caractéristiques de la rue, des clôtures peuvent être édifiées :

- à l'alignement des voies publiques ou en limite d'un emplacement réservé, d'une servitude de localisation ou, à défaut, en limite des domaines publics et privés ;
- en limite de l'emprise de la voie privée.

Les clôtures devront être constituées soit d'un mur s'il prolonge le bâti, soit d'un mur bahut n'excédant pas **0,70 m** de hauteur moyenne qui peut être surmonté d'une grille rigide ou de lisses, soit d'une haie bocagère éventuellement doublée d'une grille rigide implantée en retrait de l'alignement de 1,5 m. Les panneaux préfabriqués béton sont interdits.

La hauteur des clôtures sur voie ne pourra pas dépasser **1,5 m**.

La hauteur des clôtures en limite séparative ne pourra pas dépasser **2 m**.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la nature des constructions (dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité particulière.

2.3. Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

2.4. Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

3 – Protection spéciale d'architecture et d'aspect

Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L. 123-1 (7°) du Code de l'urbanisme, repérés au règlement graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques et esthétiques des dits bâtiments.

Toute nouvelle construction réalisée à proximité devra avoir des caractéristiques telles qu'elle ne puisse nuire à l'intérêt de l'ensemble.

Article UE 12

Aires de stationnement

1 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

1.1. Normes à respecter

Le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales définies ci-après.

Constructions destinées à l'habitation :

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 emplacement par logement créé.

Autres logements : 2 emplacements par logement créé

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 emplacement pour 2 chambres créées.

Commerces, services, bureaux, activités : 1 emplacement pour 60 m² surface de plancher

Restaurants, salle de spectacle, salle de réunion : 1 emplacement pour 20 m² de salle

Equipements publics ou d'intérêt collectif : il n'est pas fixé de règles particulières.

1.2. Modalités d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans son environnement immédiat (art. L421-3 du code de l'urbanisme).

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

Modalités de calcul

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

Dans le cas de l'extension, de la réhabilitation ou restructuration d'une construction d'habitation n'augmentant pas le nombre de logements :

- aucun emplacement n'est exigé si la surface de plancher créée est inférieure ou égale à 20 m² ;
- 1 emplacement est exigé si la surface de plancher créée est comprise entre 20 et 100 m²;
- au-dessus de 100 m² de surface de plancher créée : 1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m² de surface de plancher créée.

Les surfaces de plancher créées par extension se cumulent à partir de la date d'approbation du PLU.

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions de l'article 12 sans référence à des droits acquis.

- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité mais, en aucun cas, le projet ne doit entraîner la réduction du nombre d'emplacements exigible en application des normes ci-dessus.
- Pour les équipements d'enseignement les règles ne s'appliquent pas aux restructurations et réhabilitations de bâtiments existants ne créant pas de surface de plancher ou n'augmentant pas le nombre de salles de classe.
- Aucun emplacement n'est exigé pour les locaux liés au fonctionnement des établissements (restaurant scolaire, centre de documentation, archives, locaux techniques, logement de fonction,...) ou des entreprises (cafétéria, archives, locaux sociaux, ...).

Emprise maximale affectée au stationnement

Excepté pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, la surface maximale affectée aux emplacements de stationnement en surface (air libre ou garages), hors circulations et hors emprises de stationnement situées à l'intérieur de la construction principale, est limitée à **20 %** de la superficie du terrain.

Dimensionnement du stationnement

Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de **5 m par 2,50 m**. Si l'angle développé entre l'axe de circulation et celui de la place de stationnement est inférieur ou égal à 45°, la longueur du rectangle peut être réduite à 4,5 m. Il doit être accessible directement, excepté lorsque une place "commandée" appartient au même logement que celle qui la "commande". Dans le cas d'un emplacement commun automobile plus deux-roues, une des dimensions du rectangle libre doit être augmentée d'au minimum 0,50 m.

Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues à l'article L.421.3. du Code de l'Urbanisme :

- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- soit en acquérant le nombre d'emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de **200 mètres** à compter du projet, sous réserve du respect des dispositions des articles 12 et 13 s'appliquant pour le terrain sur lequel se situe le projet de parc privé de stationnement.

A défaut, le pétitionnaire peut être tenu de verser une participation dans les conditions prévues à l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme, sous réserve qu'il puisse justifier de l'impossibilité de mise en œuvre des solutions précisées ci-avant.

2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues

2.1. Normes à respecter

Il est exigé au minimum :

Constructions destinées à l'habitation :	1 emplacement par logement créé.
Bureaux, commerces, services :	1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m ² de surface de plancher.
Équipements publics ou d'intérêt collectif :	1 emplacement par 40 personnes accueillies.

2.2. Modalités d'application

Pour les constructions destinées à l'habitation, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des locaux clos et couverts au rez-de-chaussée.

Article UE 13

Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

1 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres*

Les espaces libres* paysagers, à dominante végétale, doivent être aménagés et représentent :

- en secteur **UE1** : au minimum **20 %** de la superficie du terrain.
- en secteur **UE2** : au minimum **40 %** de la superficie du terrain.

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

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

2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations

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

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids-lourds) comportant au minimum 4 places attenantes doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et respecter la proportion d'**1 arbre à haute tige pour 4 emplacements de stationnement en aérien**.

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

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

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

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

Article UE 14

Possibilités maximales d'occupation du sol

Disposition abrogée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

ZONE UG

Article UG 1

Occupations ou utilisations du sol interdites

- 1 – Les constructions à usage d'habitation ou de commerce, à l'exception de celles visées à l'article UG 2.
- 2 – Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- 3 – Les lotissements à usage principal d'habitation, de commerce ou d'industrie.
- 4 – Les carrières.
- 5 – Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé.
- 6 – Le camping hors terrain aménagé.
- 7 – Les terrains aménagés pour le camping et les caravanes.
- 8 – Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article UG 2.
- 9 – Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement par secteur.

Article UG 2

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 1 – Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements, services généraux et équipements de la zone ;
- 2 – Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, d'artisanat, d'industrie ou d'entrepôt, à condition qu'elles constituent le prolongement de la vocation d'équipement du secteur concerné ;
- 3 – Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.
- 4 – La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre sans tenir compte des dispositions des articles 3 à 13 de la présente zone.
- 5 – Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.
- 6 – Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement.

Article UG 3

Desserte des terrains par les voies — Accès aux voies ouvertes au public

1 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées.

2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir :

- des voies publiques ayant le statut de route express (nationale, départementale ou communale) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet ;
- des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

Article UG 4

Desserte des terrains par les réseaux

1 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe "Alimentation en eau potable" et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...)

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

3 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1. Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent être dirigées vers le réseau correspondant s'il existe par des dispositifs appropriés. Des dispositifs de récupération d'eau peuvent être réalisés en complément.

En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

3.2. Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne devront pas être rejetées dans le réseau d'eau pluviale.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

4 – Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines, dirigées sur des dispositifs de traitement individuels et rejetées au milieu naturel conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe assainissement.

La mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome doit être justifiée par une étude particulière, même si pour le secteur considéré l'étude de zonage d'assainissement a arrêté le choix d'une filière adaptée.

5 - Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés (voir annexe "collecte et traitement des déchets").

Article UG 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Disposition abrogée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Article UG 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La référence d'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

- voie privée : la délimitation est définie par la limite de l'emprise de la voie ;
- voie publique : l'alignement est défini par un plan d'alignement, un emplacement réservé ou à défaut par la limite entre le domaine public et la propriété privée.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la modification du PLU (8 décembre 2014) dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**. Les débords sur le domaine public sont autorisés sous réserve de ne pas entraver la circulation des piétons.

1 – Voies ouvertes à la circulation automobile, voies piétonnes, pistes cyclables, parc publics, ...

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* et balcons), doivent être implantées dans le respect des principes suivants :

- soit à l'**alignement** (ou en limite de l'emprise de la voie privée),
- soit en retrait minimal de **1 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

excepté dans les cas suivants :

- lorsque figure au règlement graphique une marge de recul* ou une implantation obligatoire, ils devront être respectés.
- lorsqu'il existe un ordonnancement de fait*, il détermine l'implantation des nouvelles constructions et installations de premier rang.

Une implantation entre 0 et 1 m pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- la réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; le développé total des décrochés et retraits doit être au plus égal à la moitié du développé de la façade.

2 – Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* et balcons), doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **1 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée), excepté dans les cas suivants :

- lorsque figure au règlement graphique une marge de recul* ou une implantation obligatoire, ils devront être respectés,
- lorsqu'il existe un ordonnancement de fait*, il détermine l'implantation des nouvelles constructions et installations de premier rang.

Une implantation entre 0 et 1 m pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;

- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- la réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; le linéaire total des décrochés et retraits doit être au plus égal à la moitié du linéaire de la façade.

3 – Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions, parties de construction, extensions (hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* et balcons) et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **10 m** par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique, excepté lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou une implantation obligatoire qui devront être respectées.

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

Article UG 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles de prospect ne s'appliquent pas :

- pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- pour les socles des parkings souterrains à condition que leur hauteur n'excède pas 1,20 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel et qu'ils constituent le support, au moins partiellement, de la construction qui nécessite leur présence.

1 – Règles d'implantation

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées :

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

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

- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur un terrain contigu, terrain ne respectant pas les règles du présent article, dans le respect des gabarits de cette construction existante ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage ;
- la construction d'annexes dont la hauteur maximale ne dépasse pas **3,5 m**.
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la modification du PLU (*8 décembre 2014*) dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

Article UG 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles particulières.

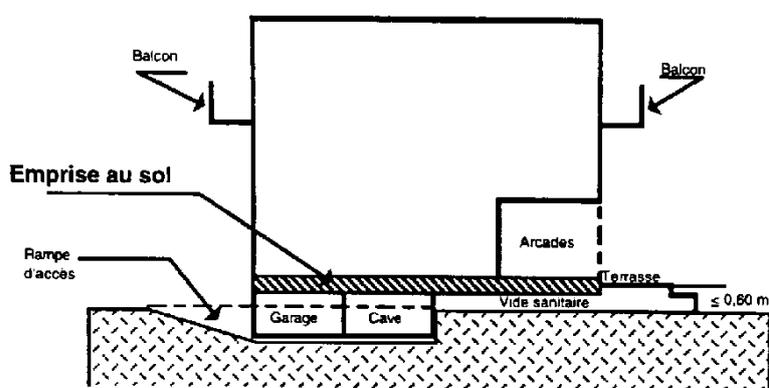
Article UG 9

Emprise au sol des constructions

1 – Définitions

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à 0,60 m par rapport au terrain naturel, exception faite des saillies traditionnelles*, éléments architecturaux, balcons et débords de toit lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.



2 – Règles d'emprise

Le coefficient d'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder **80 %** de la surface du terrain.

Article UG 10

Hauteur maximale des constructions

1 – Définition

La hauteur maximale des façades inclut l'ensemble des plans de façade (excepté ceux des attiques), y compris l'éventuel garde-corps surmontant l'acrotère. Ne peuvent dépasser de cette hauteur maximale des façades que les volumes sous toiture, sous terrasse, sous attique*, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, les saillies traditionnelles* ainsi que les éléments architecturaux*.

La hauteur de tous les plans de façades (excepté ceux des attiques) se mesure ainsi :

- Pour les façades sur voie (automobile, piétonne, piste cyclable) à partir du niveau du sol de la voie à l'alignement à l'aplomb de la construction,
- Pour les façades sur cours d'eau et parc public, à partir du niveau du terrain naturel à l'aplomb de la construction.

L'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la modification du PLU (8 décembre 2014) peut s'effectuer au-delà des hauteurs maximales prévues aux présentes dispositions dans la limite de **0,30 m**.

Lorsque la voie ou le terrain sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 20 m de long et la cote du gabarit ou de la hauteur de chaque section est prise au point médian de chacune d'elle.

Les rez-de-chaussée des constructions comprenant des commerces, services, bureaux et autres activités doivent avoir une hauteur suffisante pour l'aménagement de ces fonctions avec un minimum de **3 m**.

2 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à **13 m** et pourra aller jusqu'à **15 m** sur **30%** de l'emprise au sol de la construction.

3 – Protection spéciale d'architecture et d'aspect

Pour permettre la mise en valeur d'un élément ou ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1 (7°) du Code de l'urbanisme ou au titre des Monuments Historiques situé sur le terrain ou sur un terrain contigu, une hauteur moindre des façades et constructions peut être imposée, afin d'assurer une transition avec ledit élément ou ensemble.

Article UG 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère. Les dispositifs ci-après ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine ou bioclimatique.

Néanmoins, pour un équipement collectif d'intérêt général, il est nécessaire de prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel il s'insère, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

1 – Aspect extérieur des constructions

1.1. Aspect général

La conception des projets doit prendre en compte la trame des équipements existants, le rôle structurant des équipements tant au niveau de la composition du quartier – de par leur rôle de repère – qu'au niveau du fonctionnement de ces quartiers : positionnement en relation avec les polarités de quartier, en lien avec leur accessibilité, etc.

1.2. Façades : matériaux, couleurs et ravalement

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les façades donnant sur les voies fluviales, cours d'eau et voies ferrées doivent être traitées comme des façades ouvertes sur un espace public.

Matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- sont proscrits les matériaux anciens en contre emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ;
- pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

Ravalement

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade.

La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique de ravalement utilisée ;
- l'environnement direct de l'immeuble ;
- la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier.

De ce fait, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement. Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements...);
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux...).

1.3. Couvertures, toitures

Le couvrement des constructions doit être adapté à l'architecture du projet et s'harmoniser à son environnement immédiat.

Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques afin d'en limiter l'impact visuel.

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

2 – Aménagement des abords des constructions**2.1. Aires de stationnement**

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement ;
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

2.2. Clôtures

En fonction des caractéristiques de la rue, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.

En limite séparative, les clôtures s'harmonisent avec celle réalisées dans le cadre des opérations d'ensemble ou avec celles du secteur.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions (ex. : dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité particulières ou pour la réalisation d'un mur de soutènement.

2.3. Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

2.4. Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

3 – Protection spéciale d'architecture et d'aspect

Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L. 123-1 (7°) du Code de l'urbanisme, repérés au règlement graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques et esthétiques des dits bâtiments.

Toute nouvelle construction réalisée à proximité devra avoir des caractéristiques telles qu'elle ne puisse nuire à l'intérêt de l'ensemble.

Article UG 12

Aires de stationnement

1 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

1.1. Normes à respecter

Le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales définies ci-après.

Constructions destinées à l'habitation :

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 emplacement par logement créé.

Autres logements : 2 emplacements par logement créé

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 emplacement pour 2 chambres créées.

Commerces, bureaux : 1 emplacement pour 40 m² surface de plancher

Activités : 1 emplacement pour 80 m² surface de plancher.

Equipements publics ou d'intérêt collectif : il n'est pas fixé de règles particulières.

1.2. Modalités d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans son environnement immédiat (art. L421-3 du code de l'urbanisme).

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

Modalités de calcul

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

Dans le cas de l'extension, de la réhabilitation ou restructuration d'une construction d'habitation n'augmentant pas le nombre de logements :

- aucun emplacement n'est exigé si la surface de plancher créée est inférieure ou égale à 20 m² ;
- 1 emplacement est exigé si la surface de plancher créée est comprise entre 20 et 100 m²;
- au-dessus de 100 m² de surface de plancher créée : 1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m² de surface de plancher créée.

Les surfaces de plancher créées par extension se cumulent à partir de la date d'approbation du PLU.

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions de l'article 12 sans référence à des droits acquis.

- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité mais, en aucun cas,

le projet ne doit entraîner la réduction du nombre d'emplacements exigible en application des normes ci-dessus.

- Pour les équipements d'enseignement les règles ne s'appliquent pas aux restructurations et réhabilitations de bâtiments existants ne créant pas de surface de plancher ou n'augmentant pas le nombre de salles de classe.
- Aucun emplacement n'est exigé pour les locaux liés au fonctionnement des établissements (restaurant scolaire, centre de documentation, archives, locaux techniques, logement de fonction,...) ou des entreprises (cafétéria, archives, locaux sociaux, ...).

Emprise maximale affectée au stationnement

Excepté pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, la surface maximale affectée aux emplacements de stationnement en surface (air libre ou garages), hors circulations et hors emprises de stationnement situées à l'intérieur de la construction principale, est limitée à **20 %** de la superficie du terrain.

Dimensionnement du stationnement

Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de **5 m par 2,50 m**. Si l'angle développé entre l'axe de circulation et celui de la place de stationnement est inférieur ou égal à 45°, la longueur du rectangle peut être réduite à 4,5 m. Il doit être accessible directement, excepté lorsque une place "commandée" appartient au même logement que celle qui la "commande". Dans le cas d'un emplacement commun automobile plus deux-roues, une des dimensions du rectangle libre doit être augmentée d'au minimum 0,50 m.

Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues à l'article L.421.3. du Code de l'Urbanisme :

- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- soit en acquérant le nombre d'emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de **200** mètres à compter du projet, sous réserve du respect des dispositions des articles 12 et 13 s'appliquant pour le terrain sur lequel se situe le projet de parc privé de stationnement.

A défaut, le pétitionnaire peut être tenu de verser une participation dans les conditions prévues à l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme, sous réserve qu'il puisse justifier de l'impossibilité de mise en œuvre des solutions précisées ci-avant.

2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues

2.1. Normes à respecter

Il est exigé au minimum :

Constructions destinées à l'habitation : 1 emplacement par logement créé.

Services, bureau, activités : 1 emplacement par tranche complète de **200** m² de surface de plancher créée.

Équipements publics ou d'intérêt collectif : 1 emplacement par unité de **40** personnes accueillies.

2.2. Modalités d'application

Pour les constructions destinées à l'habitation, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des locaux clos et couverts au rez-de-chaussée.

Article UG 13

Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

1 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres*

La partie du terrain non couverte par les constructions, les aménagements de voirie ou les aires de stationnement doit être aménagée en espace libre* à dominante végétale.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements techniques liés aux différents réseaux ni pour les parcs publics souterrains de stationnement.

2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations

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

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids-lourds) comportant au minimum **4** places attenantes doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comporter **1 arbre à haute tige pour 4 emplacements de stationnement en aérien**. Ces aires sont entourées de haies ou plantes arbustives.

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

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

Article UG 14

Possibilités maximales d'occupation du sol

Disposition abrogée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

ZONE UI

Article UI 1

Occupations ou utilisations du sol interdites

- 1 – Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article 2.
- 2 - Les carrières.
- 3.- Le stationnement des caravanes.
- 4 - Le camping hors terrain aménagé.
- 5 - Les terrains aménagés pour le camping et les caravanes.
- 6 - Les affouillements, exhaussements du sol, à l'exception de ceux visés à l'article 2.

Article UI 2

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 1 – les constructions à usage d'habitation si les deux conditions suivantes sont réunies:
 - elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance de l'établissement,
 - elles sont intégrées au bâtiment d'activités en terme de volume, matériaux et aspect extérieur.
- 2 - Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.
- 3 – Les affouillements et exhaussements de sol si nécessaire aux constructions autorisées, à l'amélioration de l'état existant ou au système de rétention des eaux.
- 4 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement.

Article UI 3

Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public

1 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées.

2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir :

- des voies publiques ayant le statut de route express (nationale, départementale ou communale) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet ;
- des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

Article UI 4

Desserte des terrains par les réseaux

1 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe "Alimentation en eau potable" et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...)

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

3 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1. Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent être dirigées vers le réseau correspondant s'il existe par des dispositifs appropriés. Des dispositifs de récupération d'eau peuvent être réalisés en complément.

En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

3.2. Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne devront pas être rejetées dans le réseau d'eau pluviale.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux résiduelles industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

4 – Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines, dirigées sur des dispositifs de traitement individuels et rejetées au milieu naturel conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe assainissement.

La mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome doit être justifiée par une étude particulière, même si pour le secteur considéré l'étude de zonage d'assainissement a arrêté le choix d'une filière adaptée.

5 - Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés (voir annexe "collecte et traitement des déchets").

Article UI 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Disposition abrogée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Article UI 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

- voie privée : la délimitation est définie par la limite de l'emprise de la voie ;
- voie publique : l'alignement est défini par un plan d'alignement, un emplacement réservé ou à défaut par la limite entre le domaine public et la propriété privée.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la modification du PLU (*8 décembre 2014*) dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**. Les débords sur le domaine public sont autorisés sous réserve de ne pas entraver la circulation des piétons.

1 - Voies ouvertes à la circulation automobile, voies piétonnes, pistes cyclables, parcs publics...

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* et balcons), doivent être implantées en **retrait** minimal de **5 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

excepté dans les cas suivants :

- lorsque figure au règlement graphique une marge de recul* : en limite ou en retrait de celle-ci,
- lorsque figure au règlement graphique une implantation obligatoire* : en limite de celle-ci.

Une implantation entre 0 et 5 mètres peut être autorisée ou imposée dans le cas suivant :

- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage;
- les installations techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

2 – Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions, parties de construction, extensions (hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* et balcons) et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **10 m** par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique, excepté lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou une implantation obligatoire qui devront être respectées.

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

Article UI 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles de prospect ne s'appliquent pas :

- pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- pour les socles des parkings souterrains à condition que leur hauteur n'excède pas 1,20 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel et qu'ils constituent le support, au moins partiellement, de la construction qui nécessite leur présence.

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées **en retrait** minimal de **5 m** d'une ou des limites séparatives.

Une implantation entre 0 et 5 mètres peut être autorisée ou imposée dans le cas suivant :

- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage;
- les installations techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la modification du PLU (*8 décembre 2014*) dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

Article UI 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article UI 9

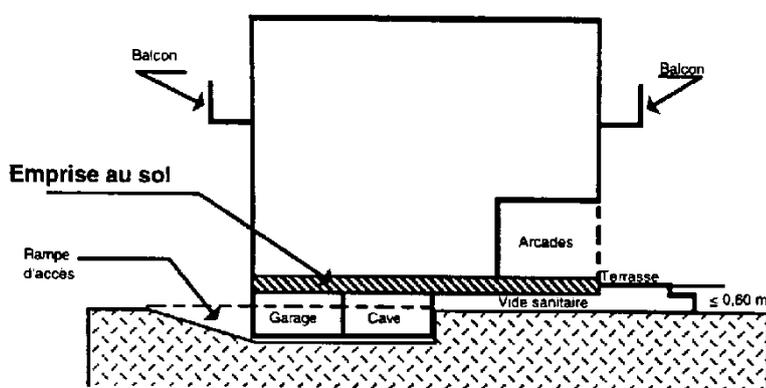
Emprise au sol des constructions

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1 – Définitions

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à 0,60 m par rapport au terrain naturel, exception faite des saillies traditionnelles*, éléments architecturaux, balcons et débords de toit lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.



2 – Règles d'emprise

Le coefficient d'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder **60 %** de la surface du terrain.

Article UI 10

Hauteur maximale des constructions

L'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la modification du PLU (*8 décembre 2014*) peut s'effectuer au-delà des hauteurs maximales prévues aux présentes dispositions dans la limite de **0,30 m**.

1 – Hauteur des constructions par rapport aux voies

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Les marges existant en bordure de l'alignement opposé n'entrent pas en ligne de compte dans ce calcul.

Si un bâtiment est compris entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents, la hauteur de chacune des façades ne peut dépasser le maximum fixé en raison de la largeur ou du niveau de la voie sur laquelle la façade s'élève, et la construction située entre les deux voies doit respecter ces maximas.

Tout bâtiment situé à l'angle de voies de largeurs inégales, qu'elles soient de niveau ou en déclivité, peut être élevé sur la voie la plus étroite jusqu'à la hauteur fixée pour la plus large, sur une longueur de 15 m prise à partir de l'angle.

2 – Hauteur maximale

La hauteur maximale de la façade ne pourra excéder **9 m** et **12 m** pour 30% au plus de l'emprise au sol. Les mâts, poteaux, pylônes et antennes ne pourront avoir une hauteur supérieure à **12 m**.

Article UI 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère. Les dispositions ci-après ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine ou bioclimatique.

1 – Aspect extérieur des constructions

1.1. Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

1.2. Façades : matériaux, couleurs et ravalement

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées.

Matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- sont proscrits les matériaux anciens en contre emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ;
- pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

Ravalement

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade.

La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique de ravalement utilisée ;
- l'environnement direct de l'immeuble ;

- la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier.

De ce fait, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement. Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements...);
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux...).

1.3. Couvertures, toitures

Le couvrement des constructions doit être adapté à l'architecture du projet et s'harmoniser à son environnement immédiat.

Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques afin d'en limiter l'impact visuel.

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

1.4. Ouvertures, huisseries

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

2 – Aménagement des abords des constructions

2.1. Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation recouvertes d'une couche de roulement ;
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

2.2. Clôtures

En fonction des caractéristiques de la rue, des clôtures peuvent être édifiées :

- à l'alignement des voies publiques ou en limite d'un emplacement réservé, d'une servitude de localisation ou, à défaut, en limite des domaines publics et privés ;
- en limite de l'emprise de la voie privée.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

En limite séparative, les clôtures s'harmonisent avec celle réalisées dans le cadre des opérations d'ensemble ou avec celles du secteur.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions (ex. : dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité particulières ou pour la réalisation d'un mur de soutènement.

2.3. Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

2.4. Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

2.5. Enseignes

Les enseignes doivent être conçues dans l'esprit de l'architecture du bâtiment.

L'emplacement des enseignes situées sur la construction est déterminée de manière à ne pas dépasser le gabarit des façades des constructions.

2.6. Aires de stockage

Les aires de stockage sont positionnées, organisées et équipées de manière à éviter que les produits ou matériels stockés soient visibles de la voie publique.

3 – Protection spéciale d'architecture et d'aspect

Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L. 123-1 (7°) du Code de l'urbanisme, repérés au règlement graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques et esthétiques des dits bâtiments.

Toute nouvelle construction réalisée à proximité devra avoir des caractéristiques telles qu'elle ne puisse nuire à l'intérêt de l'ensemble.

Article UI 12

Aires de stationnement

1 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

1.1. Normes à respecter

Le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales définies ci-après.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 emplacement pour 1 chambre créée.

Restaurants : 1 emplacement pour 10 m² de salle

Services, bureaux, commerces : 1 emplacement pour 40 m² surface de plancher

Activités : 1 emplacement pour 60 m² surface de plancher.

Équipements publics ou d'intérêt collectif : il n'est pas fixé de règles particulières.

1.2. Modalités d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans son environnement immédiat (art. L421-3 du code de l'urbanisme).

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

Modalités de calcul

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions de l'article 12 sans référence à des droits acquis.

- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité mais, en aucun cas, le projet ne doit entraîner la réduction du nombre d'emplacements exigible en application des normes ci-dessus.
- Pour les équipements d'enseignement les règles ne s'appliquent pas aux restructurations et réhabilitations de bâtiments existants ne créant pas de surface de plancher ou n'augmentant pas le nombre de salles de classe.
- Aucun emplacement n'est exigé pour les locaux liés au fonctionnement des établissements (restaurant scolaire, centre de documentation, archives, locaux techniques, logement de fonction,...) ou des entreprises (cafétéria, archives, locaux sociaux, ...).

Emprise maximale affectée au stationnement

La surface maximale affectée aux emplacements de stationnement en surface (air libre ou garages), hors circulations et hors emprises de stationnement situées à l'intérieur de la construction principale, est limitée à **20 %** de la superficie du terrain.

Dimensionnement du stationnement

Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de **5 m par 2,50 m**. Si l'angle développé entre l'axe de circulation et celui de la place de stationnement est inférieur ou égal à 45°, la longueur du rectangle peut être réduite à 4,5 m.

Dans le cas d'un emplacement commun automobile plus deux-roues, une des dimensions du rectangle libre doit être augmentée d'au minimum 0,50 m.

Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues à l'article L.421.3. du Code de l'Urbanisme :

- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- soit en acquérant le nombre d'emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de **200** mètres à compter du projet, sous réserve du respect des dispositions des articles 12 et 13 s'appliquant pour le terrain sur lequel se situe le projet de parc privé de stationnement.

A défaut, le pétitionnaire peut être tenu de verser une participation dans les conditions prévues à l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme, sous réserve qu'il puisse justifier de l'impossibilité de mise en œuvre des solutions précisées ci-avant.

2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues

2.1. Normes à respecter

Il est exigé au minimum :

Services, bureau, activités :	1 emplacement par tranche complète de 200 m ² de surface de plancher créée.
Logements :	1 emplacement par logement créé.

2.2. Modalités d'application

Pour les constructions destinées à l'habitation, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des locaux clos et couverts au rez-de-chaussée.

Article UI 13

Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

1 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres*

Des espaces libres* paysagers, à dominante végétale, doivent être aménagés et représentent au minimum **20 %** de la superficie du terrain.

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

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

2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations

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

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids-lourds) comportant au minimum 4 places attenantes doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et respecter la proportion **d'1 arbre à haute tige pour 4 emplacements de stationnement en aérien**.

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

Les limites séparatives, lorsqu'elles ne comportent pas de constructions, comportent une bande végétale d'une largeur de 2 m minimum, sous forme de haie ou d'alignement d'arbre.

Les aires de stockage, les dépôts de matériaux ou de matériel, les stockages ou installations de récupération des déchets doivent être ceinturés sur leur majeure partie par des écrans végétaux.

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

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

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

Article UI 14

Possibilités maximales d'occupation du sol

Disposition abrogée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

ZONE UO

Article UO 1

Occupations ou utilisations du sol interdites

- 1 - Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- 2 - Les installations classées entraînant un périmètre de protection.
- 3 - Les carrières.
- 4 - Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé.
- 5 - Le camping hors terrain aménagé.
- 6 - Les terrains aménagés pour le camping et les caravanes.
- 7 - Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.
- 8 - Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement par secteur.

Article UO 2

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 1 - La construction d'un ou plusieurs garage(s) en annexe à l'habitation est autorisée dans la limite totale de **40 m²** d'emprise au sol par logement.
- 2 - La construction d'un ou plusieurs bâtiment(s) en annexe à l'habitation autre qu'un garage est autorisée dans la limite totale de **12 m²** d'emprise au sol par logement.
- 3 - Les travaux d'aménagement et de remise en état d'un bâtiment existant faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1 (7°) du code de l'urbanisme, recensé dans l'annexe du règlement du PLU intitulée « Patrimoine bâti d'intérêt local » et repéré au règlement graphique.
L'extension et le changement de destination de ces bâtiments sont autorisés lorsque cela n'est pas interdit dans l'annexe du règlement du PLU intitulée « Patrimoine bâti d'intérêt local ».
- 4 - Les installations classées non visées à l'article 1, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- 5 - Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.
- 6 - La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre sans tenir compte des dispositions des articles 3 à 14 de la présente zone.
- 7 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement.
- 8 - A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (P.P.R.I.), les constructions, ouvrages ou travaux doivent respecter les dispositions dudit document (voir annexe "servitudes d'utilité publique").

Article UO 3

Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public

1 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées.

Lorsque la localisation de l'accès est précisée au règlement graphique, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit s'y conformer.

2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir :

- des voies publiques ayant le statut de route express (nationale, départementale ou communale) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet ;
- des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

Article UO 4

Desserte des terrains par les réseaux

1 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe "Alimentation en eau potable" et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...)

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

3 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1. Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent être dirigées vers le réseau correspondant s'il existe par des dispositifs appropriés. Des dispositifs de récupération d'eau peuvent être réalisés en complément.

En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

3.2. Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne devront pas être rejetées dans le réseau d'eau pluviale.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux résiduelles industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

4 – Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines, dirigées sur des dispositifs de traitement individuels et rejetées au milieu naturel conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe assainissement.

La mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome doit être justifiée par une étude particulière, même si pour le secteur considéré l'étude de zonage d'assainissement a arrêté le choix d'une filière adaptée.

5 - Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés (voir annexe "collecte et traitement des déchets").

Article UO 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Disposition abrogée par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Article UO 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

- voie privée : la délimitation est définie par la limite de l'emprise de la voie ;
- voie publique : l'alignement est défini par un plan d'alignement, un emplacement réservé ou à défaut par la limite entre le domaine public et la propriété privée.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la modification du PLU (*8 décembre 2014*) dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**. Les débords sur le domaine public sont autorisés sous réserve de ne pas entraver la circulation des piétons.

1 - Voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* et balcons), doivent être implantées **à l'alignement** (ou en limite de l'emprise de la voie privée) ou avec un retrait minimal d'**un mètre** des voies existantes ou à créer (emplacement réservé, servitude de localisation), ou parc public.

Un recul compris entre l'alignement et 1 m pourra être autorisé ou imposé dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 123-1 (7°), soit au titre des Monuments Historiques ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur un terrain contigu, ne respectant pas les règles du présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- la réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; le développé total des décrochés et retraits doit être au plus égal à la moitié du développé de la façade.

2 – Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* et balcons), doivent être implantées en respectant un **retrait** minimal de **1 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée), excepté dans les cas suivants :

Un recul inférieur à 1 m pourra être autorisé ou imposé dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 123-1 (7°), soit au titre des Monuments Historiques ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur un terrain contigu, ne respectant pas les règles du présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- la réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; le linéaire total des décrochés et retraits doit être au plus égal à la moitié du linéaire de la façade.

3 – Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions, parties de construction, extensions (hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* et balcons) et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **10 m** par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique, excepté lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou une implantation obligatoire qui devront être respectées.

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

Article UO 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles de prospect ne s'appliquent pas :

- pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- pour les socles des parkings souterrains à condition que leur hauteur n'excède pas 1,20 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel et qu'ils constituent le support, au moins partiellement, de la construction qui nécessite leur présence.

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment, exception faite des saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* et balcons, au point le plus proche de la limite latérale.

Les constructions ou parties de construction, doivent être implantées :

- soit **en limite** séparative,
- soit **en retrait** minimal de **1 m** d'une ou des limites séparatives.

Une implantation entre 0 et 1 m peut être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 123-1 (7°), soit au titre des Monuments Historiques ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage ;
- la construction d'annexes dont la hauteur maximale ne dépasse pas **3,5 m**.
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la modification du PLU (8 décembre 2014) dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

Article UO 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article UO 9

Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles particulières

Article UO 10

Hauteur maximale des constructions

1 – Définition

La hauteur maximale des façades inclut l'ensemble des plans de façade (excepté ceux des attiques), y compris l'éventuel garde-corps surmontant l'acrotère. Ne peuvent dépasser de cette hauteur maximale des façades que les volumes sous toiture, sous terrasse, sous attique*, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, les saillies traditionnelles* ainsi que les éléments architecturaux*.

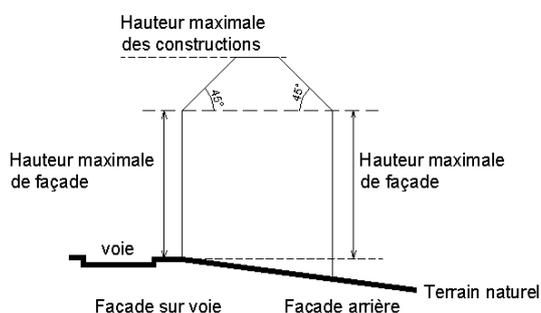
La hauteur de tous les plans de façades (excepté ceux des attiques) se mesure ainsi :

- Pour les façades sur voie (automobile, piétonne, piste cyclable) à partir du niveau du sol de la voie à l'alignement à l'aplomb de la construction,
- Pour les façades sur cours d'eau et parc public, à partir du niveau du terrain naturel à l'aplomb de la construction.

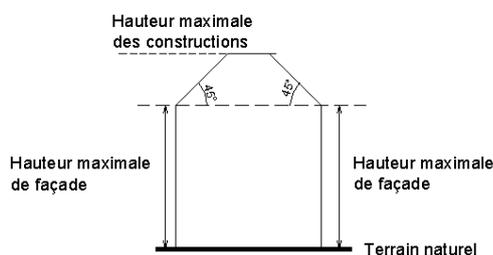
L'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la modification du PLU (8 décembre 2014) peut s'effectuer au-delà des hauteurs maximales prévues aux présentes dispositions dans la limite de **0,30 m**.

Lorsque la voie ou le terrain sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 20 m de long et la cote du gabarit ou de la hauteur de chaque section est prise au point médian de chacune d'elle.

Hauteur sur voie



Hauteur sur cours d'eau et parc public



Les rez-de-chaussée des constructions comprenant des commerces, services, bureaux et autres activités doivent avoir une hauteur suffisante pour l'aménagement de ces fonctions avec un minimum de **3 m**.

2 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est définie par un gabarit résultant de l'application simultanée :

- d'une hauteur maximale des façades principales sur rue et arrière déterminant deux lignes horizontales,
- d'un plan incliné à 45° partant de chacune de ces horizontales,
- d'une hauteur maximale des constructions.

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles* ainsi que des éléments architecturaux*.

Une variation des éléments de ce gabarit peut être autorisée ou imposée dans la limite d'**1 m** de hauteur dans le but de permettre une meilleure accroche du bâtiment sur les constructions contiguës, la réalisation de commerces en rez-de-chaussée, de stationnement semi-enterré ou enterré, ou la création d'acrotère.

2.1. Hauteur des façades principales sur rue et arrière

La hauteur maximale des façades principales sur rue et arrière ne peut dépasser **10 m**.

2.2. Plan incliné

La hauteur maximale de chacune des façades principales sur rue et arrière détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à **45°** partant de chacune de ces deux lignes horizontales.

2.3. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à la réalisation d'un gabarit **R+2+Comble** ou **R+2+Attique*** dans le volume enveloppe défini à partir des plans inclinés à 45°.

3 – Protection spéciale d'architecture et d'aspect

Pour permettre la mise en valeur d'un élément ou ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1 (7°) du Code de l'urbanisme ou au titre des Monuments Historiques situé sur le terrain ou sur un terrain contigu, une hauteur moindre des façades et constructions peut être imposée, afin d'assurer une transition avec ledit élément ou ensemble.

Article UO 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère. Les dispositions ci-après ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine ou bioclimatique.

1 – Aspect extérieur des constructions

1.1. Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

1.2. Façades : matériaux, couleurs et ravalement

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées.

Matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- sont proscrits les matériaux anciens en contre emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ;
- pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

Les pignons aveugles sont interdits à l'angle de deux voies et/ou espaces publics.

Ravalement

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade.

La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique de ravalement utilisée ;
- l'environnement direct de l'immeuble ;
- la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier.

De ce fait, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement. Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements...);
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux...).

1.3. Couvertures, toitures

Le couvrement des constructions doit être adapté à l'architecture du projet et s'harmoniser à son environnement immédiat.

La tuile, les matériaux de couverture de couleur rouge sont proscrits.

Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques afin d'en limiter l'impact visuel.

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

1.4. Ouvertures, huisseries

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

2 – Aménagement des abords des constructions

2.1. Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation recouvertes d'une couche de roulement ;

- l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

2.2. Clôtures

En fonction des caractéristiques de la rue, des clôtures peuvent être édifiées :

- à l'alignement des voies publiques ou en limite d'un emplacement réservé, d'une servitude de localisation ou, à défaut, en limite des domaines publics et privés ;
- en limite de l'emprise de la voie privée.

Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale dont elles assurent la continuité du bâti.

Les clôtures, sur les voies publiques et dans les marges de recul* imposées en bordure de celles-ci, seront constituées soit d'un mur s'il prolonge le bâti, soit d'un mur bahut n'excédant pas **0,70 m** de hauteur moyenne, qui peut être surmonté d'une grille rigide ou de lisses, soit d'une haie bocagère éventuellement doublée d'une grille rigide implantée en retrait de l'alignement de 0,5 m à 1m. Les panneaux préfabriqués béton sont interdits. La hauteur des clôtures sur voie ne pourra pas dépasser **1,5 m**.

En limite séparative, les clôtures s'harmonisent avec celles réalisées dans le cadre des opérations d'ensemble ou avec celles du secteur et ne pourront excéder une hauteur de **2 m**. Les panneaux préfabriqués béton sont interdits.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la nature des constructions (dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité particulière.

2.3. Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

2.4. Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

3 – Protection spéciale d'architecture et d'aspect

Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L. 123-1 (7°) du Code de l'urbanisme, repérés au règlement graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques et esthétiques des dits bâtiments.

Toute nouvelle construction réalisée à proximité devra avoir des caractéristiques telles qu'elle ne puisse nuire à l'intérêt de l'ensemble.

Article UO 12

Aires de stationnement

1 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

1.1. Normes à respecter

Le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales définies ci-après.

Constructions destinées à l'habitation :

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 emplacement par logement créé.

Autres logements : 2 emplacements par logement créé

Si le nombre de places ainsi défini dépasse 20, la moitié de ces places au moins doit être aménagée en sous-sol ou intégré dans la construction (rez-de-chaussée ou semi-enterré).

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 emplacement pour 2 chambres créées.

Commerces, services, bureaux, activités : il n'est pas fixé de règles particulières

Restaurants : 1 emplacement pour 20 m² de salle

Équipements publics ou d'intérêt collectif : il n'est pas fixé de règles particulières.

1.2. Modalités d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans son environnement immédiat (art. L421-3 du code de l'urbanisme).

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

Emprise maximale affectée au stationnement

Excepté pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État et pour les terrains dédiés au stationnement, la surface maximale affectée aux emplacements de stationnement en surface (air libre ou garages), hors circulations et hors emprises de stationnement situées à l'intérieur de la construction principale, est limitée à 20 % de la superficie du terrain.

Dimensionnement du stationnement

Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 m par 2,50 m. Si l'angle développé entre l'axe de circulation et celui de la place de stationnement est inférieur ou égal à 45°, la longueur du rectangle peut être réduite à 4,5 m. Il doit être accessible directement, excepté lorsque une place "commandée" appartient au même logement que celle qui la "commande". Dans le cas d'un emplacement commun automobile plus deux-roues, une des dimensions du rectangle libre doit être augmentée d'au minimum 0,50 m.

Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues à l'article L.421.3. du Code de l'Urbanisme :

- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- soit en acquérant le nombre d'emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 200 mètres à compter du projet, sous réserve du respect des dispositions des articles 12 et 13 s'appliquant pour le terrain sur lequel se situe le projet de parc privé de stationnement.

A défaut, le pétitionnaire peut être tenu de verser une participation dans les conditions prévues à l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme, sous réserve qu'il puisse justifier de l'impossibilité de mise en œuvre des solutions précisées ci-avant.

2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues

2.1. Normes à respecter

Il est exigé au minimum :

Constructions destinées à l'habitation : 1 emplacement par logement créé.

Bureaux, commerces, services : 1 emplacement par tranche même incomplète de 100m² surface de plancher.

Equipements publics ou d'intérêt collectif : 1 emplacement par unité de 40 personnes accueillies.

2.2. Modalités d'application

Pour les constructions destinées à l'habitation, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des locaux clos et couverts au rez-de-chaussée.

Article UO 13

Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs – Plantations

1 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres*

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

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

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

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

2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations

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

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

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

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

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

Article UO 14

Possibilités maximales d'occupation du sol

Disposition abrogée par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE 1AU

Article 1AU 1

Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol de toute nature exceptées celles autorisées à l'article 1AU 2.

Article 1AU 2

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 1 – Sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement du secteur (le cas échéant) et de respecter les conditions d'aménagement et d'équipement particulières aux nouvelles opérations (ci-après), les types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés sur cet ensemble foncier sont ceux de la zone ou du secteur U correspondant à la zone ou au secteur 1AU où il est situé.

Conditions particulières aux nouvelles opérations :

Dès lors que les équipements publics nécessaires à l'urbanisation de la zone seront réalisés ou programmés, les opérations nouvelles devront remplir les conditions suivantes, sous réserve des articles 1AU 3 et 1AU 4 :

Secteurs 1AUG, 1AUE1 et 1AUO : Les constructions pourront être réalisées au coup par coup, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les éventuelles orientations d'aménagement et le règlement.

Secteurs 1AUD : L'urbanisation s'effectuera en une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur.

- 2 – Sinon, dans l'attente, et sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site à des fins urbaines conformes à celles de la zone U correspondante, sont admis également dans l'ensemble des secteurs 1AU :
- La construction d'un bâtiment annexe à l'habitation existante autre qu'un garage (abri de jardin, etc.) est autorisée dans la limite de **12 m²** de d'emprise au sol.
 - La construction d'un abri de jardin sur un terrain nu, dans la limite de **12 m²** d'emprise au sol.
 - La construction d'équipements de loisirs ou de sport compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone.
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - L'aménagement et la remise en état des constructions existantes, y compris avec changement de destination s'il est compatible avec la vocation du secteur, ainsi que leur extension dans le respect des règles de la présente zone.
 - Les travaux d'aménagement et de remise en état d'un bâtiment existant faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1 (7°) du code de l'urbanisme, recensé dans l'annexe du règlement du PLU intitulée « Patrimoine bâti d'intérêt local » et repéré au règlement graphique.
L'extension et le changement de destination de ces bâtiments sont autorisés lorsque cela n'est pas interdit dans l'annexe du règlement du PLU intitulée « Patrimoine bâti d'intérêt local ».
 - Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.

- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre sans tenir compte des dispositions des articles 3 à 13 de la présente zone.
- Les installations classées, sous condition d'être autorisées dans la zone U ou le secteur U correspondants, aux mêmes conditions le cas échéant.
- Les campings hors terrains aménagés sont autorisés sous condition d'être autorisés dans la zone U ou le secteur U correspondant, aux mêmes conditions le cas échéant.
- Les terrains aménagés pour le camping et les caravanes sont autorisés sous condition d'être autorisés dans la zone U ou le secteur U correspondant, aux mêmes conditions le cas échéant.
- Les aires de stationnement ouvertes au public sont autorisées sous condition d'être autorisés dans la zone U ou le secteur U correspondants, aux mêmes conditions le cas échéant.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous condition d'être autorisés dans la zone U ou le secteur U correspondants, aux mêmes conditions le cas échéant.
- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement.
- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones inondables, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement.
- A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (P.P.R.I.), les constructions, ouvrages ou travaux doivent respecter les dispositions dudit document (voir annexe "servitudes d'utilité publique").

Article 1AU 3

Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public

Les conditions édictées ci-dessous complètent les orientations d'aménagement afférentes à chaque secteur, le cas échéant.

Les règles applicables sont celles de la zone U correspondante.

Article 1AU 4

Desserte des terrains par les réseaux

Les conditions édictées ci-dessous complètent les orientations d'aménagement afférentes à chaque secteur, le cas échéant.

Les règles applicables sont celles de la zone U correspondante.

Article 1AU 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Disposition abrogée par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Article 1AU 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les conditions édictées ci-dessous complètent les orientations d'aménagement afférentes à chaque secteur, le cas échéant.

Les règles applicables sont celles de la zone U correspondante.

Toutefois, sur le secteur 1AUD "Clos de la Vallée", les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* et balcons), doivent être implantées dans le respect des principes suivants :

- soit **à l'alignement** (ou en limite de l'emprise de la voie privée) ;
- soit en retrait minimal de **0,80 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée)

Une implantation entre 0 et 0,80 m pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- pour les constructions dont une partie de façade est implantée à l'alignement,
- pour les constructions implantées sur un terrain dont la superficie est inférieure ou égale à 150 m².

Article 1AU 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les conditions édictées ci-dessous complètent les orientations d'aménagement afférentes à chaque secteur, le cas échéant.

Les règles applicables sont celles de la zone U correspondante.

Toutefois, sur le secteur 1AUD "Clos de la Vallée", les constructions ou parties de construction doivent être implantées :

- soit **en limite** séparative,
- soit **en retrait** minimal de 0,80 m d'une ou des limites séparatives.

Une implantation entre 0 et 0,80 m pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- pour les constructions dont une partie de façade est implantée en limite,
- pour les constructions implantées sur un terrain dont la superficie est inférieure ou égale à 150 m².
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la modification du PLU (*8 décembre 2014*) dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

Article 1AU 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les conditions édictées ci-dessous complètent les orientations d'aménagement afférentes à chaque secteur, le cas échéant.

Les règles applicables sont celles de la zone U correspondante.

Article 1AU 9

Emprise au sol des constructions

Les conditions édictées ci-dessous complètent les orientations d'aménagement afférentes à chaque secteur, le cas échéant.

Les règles applicables sont celles de la zone U correspondante.

Toutefois, sur le secteur 1AUD "Clos de la Vallée", il n'est pas fixé de règles particulières.

Article 1AU 10

Hauteur maximale des constructions

Les conditions édictées ci-dessous complètent les orientations d'aménagement afférentes à chaque secteur, le cas échéant.

Les règles applicables sont celles de la zone U correspondante.

Toutefois, sur 10% maximum de la surface de terrain du secteur 1AUD "Clos de la Vallée", la hauteur maximale des façades principales sur rue et arrière ne peut dépasser **9m** et la hauteur maximale des constructions est limitée à la réalisation d'un gabarit **R+2+Comble** ou **R+2+Attique*** dans le volume enveloppe défini à partir des plans inclinés à 45°.

Article 1AU 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les conditions édictées ci-dessous complètent les orientations d'aménagement afférentes à chaque secteur, le cas échéant.

Les règles applicables sont celles de la zone U correspondante.

Toutefois, sur le secteur 1AUD "Clos de la Vallée", il n'est pas fixé de règles particulières.

Article 1AU 12

Aires de stationnement

Les conditions édictées ci-dessous complètent les orientations d'aménagement afférentes à chaque secteur, le cas échéant.

Les règles applicables sont celles de la zone U correspondante.

Toutefois, sur le secteur 1AUD "Clos de la Vallée", il n'est pas fixé de règles particulières pour l'emprise maximale affectée au stationnement et le stationnement du deuxième véhicule correspondant aux besoins des constructions ou installations pourra être assuré le long des voies publiques.

Article 1AU 13

Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les conditions édictées ci-dessous complètent les orientations d'aménagement afférentes à chaque secteur, le cas échéant.

Les règles applicables sont celles de la zone U correspondante.

Toutefois, sur le secteur 1AUD "Clos de la Vallée", il n'est pas fixé de règles particulières.

Article 1AU 14

Possibilités maximales d'occupation du sol

Disposition abrogée par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

ZONE 2AU

Article 2AU 1

Occupations ou utilisations du sol interdites

Les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2AU 2.

Article 2AU 2

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 1 – Les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension des constructions existantes, y compris avec changement de destination en vue de créer soit une habitation soit une activité de type artisanat, bureaux, services, commerce, hôtel, restaurant, salle de réunion ou de spectacle, ainsi que leur extension dans la limite d'une surface de plancher totale de **250 m²** ; dans cette limite, les extensions ou surélévations de constructions ne pourront excéder **100 m²** de surface de plancher (pouvant générer de la surface de plancher partiellement ou totalement).
- 2 – Les travaux d'aménagement, de remise en état, d'extension et de changement de destination des constructions existantes lorsqu'il s'agit de créer une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 3 – Les travaux d'aménagement et de remise en état d'un bâtiment existant faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1 (7°) du code de l'urbanisme, recensé dans l'annexe du règlement du PLU intitulée « Patrimoine bâti d'intérêt local » et repéré au règlement graphique. L'extension et le changement de destination de ces bâtiments sont autorisés lorsque cela n'est pas interdit dans l'annexe du règlement du PLU intitulée « Patrimoine bâti d'intérêt local ».
- 4 - Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.
- 5 - La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre sans tenir compte des dispositions des articles 3 à 13 de la présente zone.
- 6 – La construction d'un bâtiment annexe à l'habitation existante autre qu'un garage (abri de jardin, etc.) est autorisée dans la limite de **12 m²** d'emprise au sol.
- 7 – La construction d'équipements de loisirs ou de sport compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone.
- 8 – La construction d'un abri de jardin sur un terrain nu, dans la limite de **12 m²** d'emprise au sol.
- 9 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement.
- 10 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones inondables, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement.
- 11 - A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (P.P.R.I.), les constructions, ouvrages ou travaux doivent respecter les dispositions dudit document (voir annexe "servitudes d'utilité publique").

Article 2AU 3

Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public

1 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées.

2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir :

- des voies publiques ayant le statut de route express (nationale, départementale ou communale) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet ;
- des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

Article 2AU 4

Desserte des terrains par les réseaux

1 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe "Alimentation en eau potable" et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...)

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

3 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1 - Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent être dirigées vers le réseau correspondant s'il existe par des dispositifs appropriés. Des dispositifs de récupération d'eau peuvent être réalisés en complément.

En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

3.2 - Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe assainissement.

L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) pourra être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires liées à l'activité agricole dans le réseau public d'assainissement sera subordonnée à un pré-traitement approprié.

Dispositifs provisoires :

Si les ouvrages primaires ne peuvent être mis en place à temps, le raccordement immédiat au réseau public d'assainissement ne sera pas exigé. Les installations devront être conçues conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe assainissement, et réalisées de manière à pouvoir se raccorder sur le réseau public lorsqu'il sera réalisé. Les dispositifs provisoires d'épuration et de rejet au milieu naturel devront être mis hors circuit lors du raccordement au réseau public.

4 - Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines, dirigées sur des dispositifs de traitement individuels et rejetées au milieu naturel conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe assainissement.

La mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome doit être justifiée par une étude particulière, même si pour le secteur considéré l'étude de zonage d'assainissement a arrêté le choix d'une filière adaptée.

5 - Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés (voir annexe "collecte et traitement des déchets").

Article 2AU 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Disposition abrogée par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Article 2AU 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la modification du PLU (*8 décembre 2014*) dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**. Les débords sur le domaine public sont autorisés sous réserve de ne pas entraver la circulation des piétons.

Les constructions, parties de construction, extensions (hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* et balcons) et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **5 m par à l'alignement** (ou la limite de l'emprise de la voie privée), excepté lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou une implantation obligatoire qui devront être respectées.

Une implantation entre **0 et 5 mètres** pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- pour le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 123-1 (7°), soit au titre des Monuments Historiques ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- la mise aux normes des bâtiments à usage agricole ;
- la mise en conformité des normes sanitaires des habitations.

2 – Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables

Les constructions, parties de construction, extensions (hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* et balcons) et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **3 m par rapport à l'alignement** (ou la limite de l'emprise de la voie privée) dans le cas contraire, excepté lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou une implantation obligatoire qui devront être respectées.

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

- pour le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 123-1 (7°), soit au titre des Monuments Historiques ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- la mise aux normes des bâtiments à usage agricole ;
- la mise en conformité des normes sanitaires des habitations.

3 – Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions, parties de construction, extensions (hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* et balcons) et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **10 m** par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique, excepté lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou une implantation obligatoire qui devront être respectées.

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

Article 2AU 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Les règles de prospect ne s'appliquent pas :

- pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction
- pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées :

- soit **en limite** séparative,
- soit **en retrait** minimal de **5 mètres**.

Une implantation entre **0 et 5 mètres** pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 123-1 (7°), soit au titre des Monuments Historiques ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité.
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la modification du PLU (*8 décembre 2014*) dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

Article 2AU 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article 2AU 9

Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article 2AU 10

Hauteur maximale des constructions

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et équipements techniques liés aux différents réseaux des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux constructions et installations agricoles.

1 – Définition

La hauteur maximale des façades inclut l'ensemble des plans de façade (excepté ceux des attiques*), y compris l'éventuel garde-corps surmontant l'acrotère.

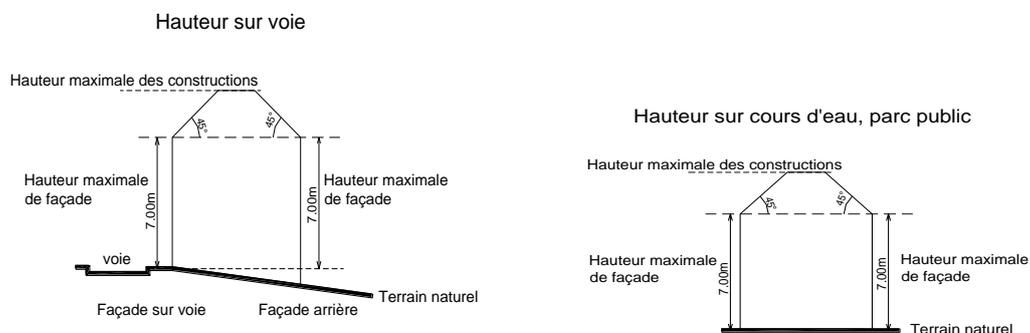
Ne peuvent dépasser de cette hauteur maximale des façades que les volumes sous toiture, sous terrasse, sous attique*, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, les saillies traditionnelles* ainsi que les éléments architecturaux*.

La hauteur de tous les plans de façades (excepté ceux des attiques*) se mesure ainsi :

- Pour les façades sur voie (automobile, piétonne, piste cyclable) à partir du niveau du sol de la voie à l'alignement à l'aplomb de la construction,
- Pour les façades sur cours d'eau et parc public, à partir du niveau du terrain naturel à l'aplomb de la construction.

L'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la modification du PLU (8 décembre 2014) peut s'effectuer au-delà des hauteurs maximales prévues aux présentes dispositions dans la limite de **0,30 m**.

Lorsque la voie ou le terrain sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 20 m de long et la cote du gabarit ou de la hauteur de chaque section est prise au point médian de chacune d'elle.



2 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est définie par un gabarit résultant de l'application simultanée d'une hauteur maximale des façades principales sur rue et arrière déterminant deux lignes horizontales et d'un plan incliné à 45° partant de chacune de ces horizontales.

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles* (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements...) ainsi que des éléments architecturaux*.

Une variation des éléments de ce gabarit peut être autorisée ou imposée dans la limite d'**1 m** de hauteur dans le but de permettre une meilleure accroche du bâtiment sur les constructions contiguës ou la création d'acrotère.

2.1 Hauteur des façades principales sur rue et arrière

La hauteur maximale des façades principales sur voie et arrière ne peut dépasser **7 m**.

2.2 Plan incliné

La hauteur maximale de chacune des façades principales sur rue et arrière détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à **45°** partant de chacune de ces deux lignes horizontales.

2.3 Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser **12 m**.

2.4 Cas particuliers

Un gabarit différent et une hauteur supérieure peuvent être autorisés pour permettre les travaux d'aménagement et d'extension des constructions ou parties de constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, dans la limite de la hauteur maximale de la construction existante la plus haute.

Article 2AU 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R. 421-2 du Code de l'urbanisme (volet paysager du permis de construire).

1 – Aspect extérieur des constructions

1.1. Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

1.2. Façades : matériaux, couleurs et ravalement

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées.

Matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- sont proscrits les matériaux anciens en contre emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ;
- pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

Ravalement

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade.

La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique de ravalement utilisée ;
- l'environnement direct de l'immeuble ;
- la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier.

De ce fait, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement. Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements...);
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux...).

1.3. Couvertures, toitures

Constructions à usage d'habitation

Le couverture des constructions doit être adapté à l'architecture du projet et s'harmoniser à son environnement immédiat.

Si les constructions sont couvertes d'une toiture en pente, elle est recouverte principalement d'un matériau présentant l'aspect de l'ardoise.

La tuile, les matériaux de couverture de couleur rouge ainsi que les bacs aciers sont proscrits.

Le couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques afin d'en limiter l'impact visuel.

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

Autres constructions

Pour les constructions à usage autre que d'habitation, les toitures pourront être réalisées en matériaux couramment utilisés pour les bâtiments à usage agricole ou industriel en fonction de l'environnement.

1.4. Ouvertures, huisseries

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

2 – Aménagement des abords des constructions

2.1. Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

2.2. Clôtures

Lorsqu'elle n'est pas imposée par les contraintes de gardiennage, l'édification d'une clôture n'est pas obligatoire.

En fonction des caractéristiques de la rue, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

Elles pourront être composées soit d'un grillage fixé sur des piquets de bois ou métalliques, soit de haies végétales doublant éventuellement un grillage, soit d'un mur lorsqu'il prolonge le bâti et présente avec lui une unité d'aspect.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions (ex. : dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité particulières ou pour la réalisation d'un mur de soutènement.

2.3. Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

2.4. Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

3 - Protection spéciale d'architecture et d'aspect

Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L. 123-1 (7°) du Code de l'urbanisme, repérés au règlement graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques et esthétiques des dits bâtiments.

Toute nouvelle construction réalisée à proximité devra avoir des caractéristiques telles qu'elle ne puisse nuire à l'intérêt de l'ensemble.

Article 2AU 12

Aires de stationnement

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

Article 2AU 13

Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article 2AU 14

Possibilités maximales d'occupation du sol

Disposition abrogée par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

Article A 1

Occupations ou utilisations du sol interdites

Les constructions, ouvrages, travaux ou utilisations du sol autres que ceux liés à l'exploitation agricole, horticole et maraîchère, ou considérés comme leur prolongement³ ou autres que ceux visés à l'article A 2.

Article A 2

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 1 – Les constructions à usage d'habitation, ainsi que leurs annexes, sous réserve qu'elles se situent à **plus de 100 m** des bâtiments agricoles d'une autre exploitation et à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée.
- 2 – Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnement dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 de la présente zone.
- 3 – Les travaux d'aménagement et de remise en état des constructions existantes, sans extension à l'exception de celles nécessaires aux travaux d'amélioration du confort sanitaire et de l'habitabilité dans la limite de **20 m²** d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU, ni changement de destination.
- 4 – Les travaux d'aménagement, de remise en état, d'extension et de changement de destination des constructions existantes, sous réserve qu'elles se situent à **plus de 100 m** des bâtiments agricoles d'une autre exploitation lorsqu'il s'agit de créer :
 - soit une activité exercée par un exploitant agricole dans le prolongement de l'acte de production ou qui a pour support l'exploitation⁴,
 - soit une habitation destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée.
 - soit une construction ou installation nécessaire aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnement dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 de la présente zone.
- 5 - Les travaux d'aménagement et de remise en état d'un bâtiment existant faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1 (7°) du code de l'urbanisme, recensé dans l'annexe du règlement du PLU intitulée « Patrimoine bâti d'intérêt local » et repéré au règlement graphique.

L'extension de ces bâtiments est autorisée dans la limite de **20 m²** d'emprise au sol pour amélioration du confort sanitaire et de l'habitabilité.

Le changement de destination de ces bâtiment est autorisé en application de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme lorsque cela n'est pas interdit dans l'annexe du règlement du PLU intitulée

³ Constituent le prolongement de l'activité agricole, au sens de l'article L. 722-1 du Code rural (Loi n° 2002-73 du 17 janvier 2002) et du décret n° 2003-685 du 24 juillet 2003 relatif au caractère agricole des activités d'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole, les activités suivantes situées sur l'exploitation ou dans les locaux de celle-ci : établissements de toute nature dirigés par l'exploitant agricole en vue de la transformation, du conditionnement et de la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, ou structures d'accueil touristique (Cf. paragraphe suivant), notamment d'hébergement et de restauration.

Sont considérées comme structures d'accueil touristique celles permettant d'effectuer des locations de logement en meublé, des prestations d'hébergement en plein air, des prestations de loisirs ou des prestations de restauration. Pour les prestations de restauration, les produits utilisés doivent provenir en grande partie directement de l'exploitation. Les locations de logement en meublé doivent porter sur des logements aménagés de telle sorte que le mobilier et les services offerts constituent un élément déterminant de la location.

Ces activités doivent être développées sur l'exploitation agricole et doivent donner lieu à utilisation des locaux ou des terrains dépendant de cette exploitation.

Les structures d'accueil doivent être dirigées par des chefs d'exploitation quelle que soit la forme juridique de cette structure d'accueil. Dans le cadre d'une société créée pour la gestion de cette structure, les chefs d'exploitation doivent détenir plus de 50 % des parts représentatives du capital de ladite société.

⁴ Voir note ci-dessus

« Patrimoine bâti d'intérêt local » et à condition que ce changement de destination ne compromette pas une exploitation agricole⁵.

6 – Les installations classées liées :

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

7 – Le camping à la ferme et les aires naturelles de camping sous réserve qu'ils soient considérés comme le prolongement de l'activité de l'exploitation agricole⁶.

8 – Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

9 – La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre sans tenir compte des dispositions des articles 3 à 14 de la présente zone.

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

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

11 – A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (P.P.R.I.), les constructions, ouvrages ou travaux doivent respecter les dispositions dudit document (voir annexe "servitudes d'utilité publique").

Article A 3

Desserte des terrains par les voies — Accès aux voies ouvertes au public

1 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Aucun accès ne pourra être autorisé :

⁵ Les changements de destination qui visent à créer une habitation ne sont pas admis lorsqu'ils peuvent constituer **une gêne pour le développement des activités agricoles**, c'est-à-dire :

- lorsque les bâtiments concernés font partie d'un siège d'exploitation en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans ;
- ou lorsque ces bâtiments se situent à moins de 100 m d'un siège d'exploitation en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans, sauf si le changement de destination se situe à l'intérieur d'un hameau comportant des habitations de tiers.

⁶ Constituent le prolongement de l'activité agricole, au sens de l'article L. 722-1 du Code rural (Loi n° 2002-73 du 17 janvier 2002) et du décret n° 2003-685 du 24 juillet 2003 relatif au caractère agricole des activités d'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole, les activités suivantes situées sur l'exploitation ou dans les locaux de celle-ci : établissements de toute nature dirigés par l'exploitant agricole en vue de la transformation, du conditionnement et de la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, ou structures d'accueil touristique (Cf. paragraphe suivant), notamment d'hébergement et de restauration.

Sont considérées comme structures d'accueil touristique celles permettant d'effectuer des locations de logement en meublé, des prestations d'hébergement en plein air, des prestations de loisirs ou des prestations de restauration. Pour les prestations de restauration, les produits utilisés doivent provenir en grande partie directement de l'exploitation. Les locations de logement en meublé doivent porter sur des logements aménagés de telle sorte que le mobilier et les services offerts constituent un élément déterminant de la location.

Ces activités doivent être développées sur l'exploitation agricole et doivent donner lieu à utilisation des locaux ou des terrains dépendant de cette exploitation.

Les structures d'accueil doivent être dirigées par des chefs d'exploitation quelle que soit la forme juridique de cette structure d'accueil. Dans le cadre d'une société créée pour la gestion de cette structure, les chefs d'exploitation doivent détenir plus de 50 % des parts représentatives du capital de ladite société.

- sur les voies publiques ayant le statut de route express (nationale, départementale ou communale) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet ;
- à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

Article A 4

Desserte des terrains par les réseaux

1 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau

1.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe "Alimentation en eau potable" et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

1.2. Autre type d'alimentation en eau

L'alimentation individuelle pourra être autorisée dans le respect des règles d'hygiène en vigueur.

2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...)

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

3 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1. Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent être dirigées vers le réseau correspondant s'il existe par des dispositifs appropriés. Des dispositifs de récupération d'eau peuvent être réalisés en complément.

En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

3.2. Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe assainissement.

L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) pourra être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires liées à l'activité agricole dans le réseau public d'assainissement sera subordonnée à un pré-traitement approprié.

Dispositifs provisoires :

Si les ouvrages primaires ne peuvent être mis en place à temps, le raccordement immédiat au réseau public d'assainissement ne sera pas exigé. Les installations devront être conçues conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe assainissement, et réalisées de manière à pouvoir se raccorder sur le réseau public lorsqu'il sera réalisé. Les dispositifs provisoires d'épuration et de rejet au milieu naturel devront être mis hors circuit lors du raccordement au réseau public.

4 – Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines, dirigées sur des dispositifs de traitement individuels et rejetées au milieu naturel conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe assainissement.

La mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome doit être justifiée par une étude particulière, même si pour le secteur considéré l'étude de zonage d'assainissement a arrêté le choix d'une filière adaptée.

5 - Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés (voir annexe "collecte et traitement des déchets").

Article A 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Disposition abrogée par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Article A 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

- voie privée : la délimitation est définie par la limite de l'emprise de la voie ;
- voie publique : l'alignement est défini par un plan d'alignement, un emplacement réservé ou à défaut par la limite entre le domaine public et la propriété privée.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la modification du PLU (*8 décembre 2014*) dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**. Les débords sur le domaine public sont autorisés sous réserve de ne pas entraver la circulation des piétons.

1 – Voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions, parties de construction, extensions (hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* et balcons) et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **5 m par à l'alignement** (ou la limite de l'emprise de la voie privée), excepté lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou une implantation obligatoire qui devront être respectées.

Une implantation entre **0 et 5 mètres** pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- pour le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 123-1 (7°), soit au titre des Monuments Historiques ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- la mise aux normes des bâtiments à usage agricole ;
- la mise en conformité des normes sanitaires des habitations ;

2 – Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables

Les constructions, parties de construction, extensions (hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* et balcons) et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **3 m par rapport à l'alignement** (ou la limite de l'emprise de la voie privée) dans le cas contraire, excepté lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou une implantation obligatoire qui devront être respectées.

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

- pour le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 123-1 (7°), soit au titre des Monuments Historiques ;

- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- la mise aux normes des bâtiments à usage agricole ;
- la mise en conformité des normes sanitaires des habitations ;

3 – Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions, parties de construction, extensions (hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* et balcons) et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **10 m** par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique, excepté lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou une implantation obligatoire qui devront être respectées.

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

Article A 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparatives.

Les règles de prospect ne s'appliquent pas :

- pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction
- pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées :

- soit **en limite** séparative,
- soit **en retrait** minimal de **5 m**.

Une implantation entre **0 et 5 mètres** pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 123-1 (7°), soit au titre des Monuments Historiques ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- la construction d'annexes ne dépassant pas **20m²** surface de plancher (pouvant générer partiellement ou totalement de la surface de plancher) et dont la hauteur maximale n'excède pas **3m50**.
- la mise aux normes des bâtiments à usage agricole ;
- la mise en conformité des normes sanitaires des habitations ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la modification du PLU (*8 décembre 2014*) dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

Article A 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article A 9

Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article A 10

Hauteur maximale des constructions

1 – Définition

La hauteur maximale des façades inclut l'ensemble des plans de façade (excepté ceux des attiques*), y compris l'éventuel garde-corps surmontant l'acrotère.

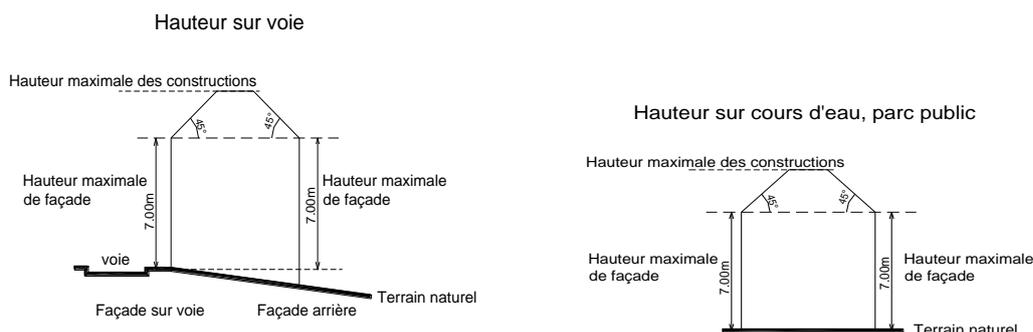
Ne peuvent dépasser de cette hauteur maximale des façades que les volumes sous toiture, sous terrasse, sous attique*, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, les saillies traditionnelles* ainsi que les éléments architecturaux*.

La hauteur de tous les plans de façades (excepté ceux des attiques*) se mesure ainsi :

- Pour les façades sur voie (automobile, piétonne, piste cyclable) à partir du niveau du sol de la voie à l'alignement à l'aplomb de la construction,
- Pour les façades sur cours d'eau et parc public, à partir du niveau du terrain naturel à l'aplomb de la construction.

L'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la modification du PLU (8 décembre 2014) peut s'effectuer au-delà des hauteurs maximales prévues aux présentes dispositions dans la limite de **0,30 m**.

Lorsque la voie ou le terrain sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 20 m de long et la cote du gabarit ou de la hauteur de chaque section est prise au point médian de chacune d'elle.



2 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est définie par un gabarit résultant de l'application simultanée :

- d'une hauteur maximale des façades principales sur rue et arrière déterminant deux lignes horizontales,
- d'un plan incliné à 45° partant de chacune de ces horizontales,
- d'une hauteur maximale des constructions.

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles* (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements...) ainsi que des éléments architecturaux*.

Une variation des éléments de ce gabarit peut être autorisée ou imposée dans la limite d'**1 m** de hauteur dans le but de permettre une meilleure accroche du bâtiment sur les constructions contiguës ou la création d'acrotère.

2.1 Hauteur des façades principales sur rue et arrière

La hauteur maximale des façades principales sur voie et arrière ne peut dépasser **7 m**.

2.2 Plan incliné

La hauteur maximale de chacune des façades principales sur rue et arrière détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à **45°** partant de chacune de ces deux lignes horizontales.

2.4 Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser **12 m**.

2.4 Cas particuliers

Un gabarit différent et une hauteur supérieure peuvent être autorisés pour permettre les travaux d'aménagement et d'extension des constructions ou parties de constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, dans la limite de la hauteur maximale de la construction existante la plus haute.

Article A 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1 – Aspect extérieur des constructions

1.1. Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

1.2. Façades : matériaux et ravalement

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées.

Matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

Ravalement

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade.

La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique de ravalement utilisée ;
- l'environnement direct de l'immeuble ;
- la surface des façades et leur impact dans l'environnement.

De ce fait, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement. Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements...);
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux...).

1.3. Couvertures, toitures

Constructions à usage d'habitation

Si les constructions sont couvertes d'une toiture à pente, elle est recouverte principalement d'un matériau présentant l'aspect de l'ardoise, les matériaux de couverture de couleur rouge ainsi que les bacs aciers sont proscrits.

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

Autres constructions

Pour les constructions à usage autre que d'habitation, les toitures pourront être réalisées en matériaux couramment utilisés pour les bâtiments à usage agricole ou industriel en fonction de l'environnement.

1.4. Ouvertures, huisseries

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

2 – Aménagement des abords des constructions

2.1. Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

2.2. Clôtures

Les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

Elles pourront être composés soit d'un grillage fixé sur des piquets de bois ou métalliques, soit de haies végétales doublant éventuellement un grillage, soit d'un mur lorsqu'il prolonge le bâti et présente avec lui une unité d'aspect. Les haies végétales, composées uniquement avec des essences non bocagères telles que les thuyas et les palmes sont proscrites.

3 – Protection spéciale d'architecture et d'aspect

Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L. 123-1 (7°) du Code de l'urbanisme, repérés au règlement graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques, architecturales et patrimoniales des dits bâtiments.

Toute nouvelle construction réalisée à proximité devra avoir des caractéristiques telles qu'elle ne puisse nuire à l'intérêt de l'ensemble.

Pour les constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1 (7°) du code de l'urbanisme, recensé dans l'annexe du règlement du PLU intitulée « Patrimoine bâti d'intérêt local » et repéré au règlement graphique :

- les châssis de toiture devront être encastrés ;
- les soubassements en pierre doivent rester apparents ;
- les enduits ciments sont proscrits sur les murs en terre dans un souci de pérennité de la construction.

Article A 12

Aires de stationnement

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

Article A 13

Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article A 14

Possibilités maximales d'occupation du sol

Disposition abrogée par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

ZONE N

Article N 1

Occupations ou utilisations du sol interdites

Les constructions, ouvrages et travaux de toute nature à l'exception de celles visées à l'article N 2.

Article N 2

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 1 – Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, horticole ou maraîchère, ou considérées comme le prolongement de l'activité de l'exploitant agricole⁷ à une distance maximale de **100 m** d'un des bâtiments du siège d'exploitation existant sur la commune à la date d'approbation de la révision du PLU sous réserve de leur insertion paysagère.
- 2 – Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 3 – Les extensions nécessaires à la modernisation des activités non agricoles existantes, dans les limites d'une emprise au sol totale de **400 m²** (pouvant générer de la surface de plancher à concurrence de 300 m²) sous réserve de leur insertion paysagère et à condition que l'extension ne compromette pas une exploitation agricole⁸.
- 4 – L'aménagement et la remise en état des habitations existantes ainsi que leur extension dans la limite d'une surface de plancher totale de **250 m²**. Lorsque l'aménagement est réalisé dans le volume de l'habitation existante, une surface de plancher plus importante pourra être autorisée dans la limite de ce volume, sans toutefois dépasser **400 m²**. Dans ces limites, les extensions ou surélévations de constructions ne pourront excéder **100 m²** de d'emprise au sol, à condition que l'extension ne compromette pas une exploitation agricole⁹.
- 5 – L'aménagement et la remise en état des bâtiments dont le volume comprend à la fois une habitation et d'anciens locaux agricoles ou autres (étables, écuries, grange...) en vue de l'extension de ladite habitation, y compris par changement de destination des parties non déjà affectées à l'habitat, à condition que cet aménagement soit réalisé dans le volume du bâtiment existant et que la surface de plancher totale ne dépasse pas **250 m²** ; le reste du volume du bâtiment peut être aménagé en annexe à cette habitation.
- 6 – Les travaux d'aménagement, de remise en état, d'extension et de changement de destination des autres constructions existantes lorsqu'il s'agit de créer :

⁷ Constituent le prolongement de l'activité agricole, au sens de l'article L. 722-1 du Code rural (Loi n° 2002-73 du 17 janvier 2002) et du décret n° 2003-685 du 24 juillet 2003 relatif au caractère agricole des activités d'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole, les activités suivantes situées sur l'exploitation ou dans les locaux de celle-ci : établissements de toute nature dirigés par l'exploitant agricole en vue de la transformation, du conditionnement et de la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, ou structures d'accueil touristique (Cf. paragraphe suivant), notamment d'hébergement et de restauration.

Sont considérées comme structures d'accueil touristique celles permettant d'effectuer des locations de logement en meublé, des prestations d'hébergement en plein air, des prestations de loisirs ou des prestations de restauration. Pour les prestations de restauration, les produits utilisés doivent provenir en grande partie directement de l'exploitation. Les locations de logement en meublé doivent porter sur des logements aménagés de telle sorte que le mobilier et les services offerts constituent un élément déterminant de la location.

Ces activités doivent être développées sur l'exploitation agricole et doivent donner lieu à utilisation des locaux ou des terrains dépendant de cette exploitation.

Les structures d'accueil doivent être dirigées par des chefs d'exploitation quelle que soit la forme juridique de cette structure d'accueil. Dans le cadre d'une société créée pour la gestion de cette structure, les chefs d'exploitation doivent détenir plus de 50 % des parts représentatives du capital de ladite société.

⁸ Lorsque la construction existante est située à moins de 100 m d'un siège d'exploitation en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans, une extension d'habitation ou d'activité non agricole ne doit pas avoir pour conséquence de réduire la distance séparant la construction existante d'un bâtiment agricole en activité.

⁹ Lorsque la construction existante est située à moins de 100 m d'un siège d'exploitation en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans, une extension d'habitation ou d'activité non agricole ne doit pas avoir pour conséquence de réduire la distance séparant la construction existante d'un bâtiment agricole en activité.

- une activité considérée comme le prolongement de l'activité de l'exploitant agricole¹⁰,
 - une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif,
- 7** – Les travaux d'aménagement et de remise en état des autres constructions existantes, sans extension ni changement de destination.
- 8**- Les travaux d'aménagement et de remise en état d'un bâtiment existant faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1 (7°) du code de l'urbanisme, recensé dans l'annexe du règlement du PLU intitulée « Patrimoine bâti d'intérêt local » et repéré au règlement graphique.
- L'extension et le changement de destination de ces bâtiments sont autorisés lorsque cela n'est pas interdit dans l'annexe du règlement du PLU intitulée « Patrimoine bâti d'intérêt local ». L'aménagement et la remise en état de ces habitations ainsi que leur extension se fera dans la limite d'une surface de plancher totale de **250 m²**. Toutefois, lorsque l'aménagement est réalisé dans le volume de l'habitation existante, une surface de plancher plus importante pourra être autorisée dans la limite de ce volume, sans toutefois dépasser **400 m²**. Dans ces limites, les extensions ou surélévations de constructions ne pourront excéder **100 m²** d'emprise au sol.
- Au lieudit "La nouvelle Métairie", les aménagements et extensions destinés à l'habitation sont limités à une surface de plancher totale de **1000 m²**, le reste du volume du bâtiment peut être aménagé en annexe à cette habitation.
- 9** - Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.
- 10** - La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre sans tenir compte des dispositions des articles 3 à 13 de la présente zone.
- 11** - La construction d'un ou plusieurs garage(s) en annexe à l'habitation existante est autorisée dans la limite totale de **40 m²** de surface de plancher.
- 12** - La construction d'un bâtiment annexe à l'habitation existante autre qu'un garage (abri de jardin, etc.) est autorisée dans la limite de **20 m²** d'emprise au sol.
- 13** - Les abris pour animaux sur terrain nu ou bâti dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole, dans la limite totale de **40 m²** d'emprise au sol, et sous réserve que la superficie du terrain soit au minimum de 1 hectare.
- 14** - Les installations classées dès lors qu'elles sont liées aux activités agricoles ou à une occupation autorisée dans la zone.
- 15** - Le camping à la ferme et les aires naturelles de camping sous réserve qu'ils soient considérés comme le prolongement de l'activité de l'exploitation agricole¹¹.
- 16** - Les constructions, ouvrages ou travaux liés à la réalisation de jardins familiaux dans la limite de **12 m²** d'emprise au sol et sous réserve d'intégration paysagère.
- 17** - Les ouvrages nécessaires à la découverte des sites et à l'accessibilité aux équipements de sport ou de loisirs (aires de stationnement, abris bus, sanitaires, ...) dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
- 18** – Les ouvrages de protection ou de gestion des inondations, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
- 19** - Les affouillements et exhaussements du sol, liés aux travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone, à condition qu'ils préservent les éléments caractéristiques de la faune et de la flore naturelles et que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
- 20** – L'aménagement d'aires de sport et de loisirs de plein air, sans construction.
- 21** – En outre, en secteur Ne uniquement, sont autorisés également l'aménagement d'aires de sport et de loisirs de plein air, y compris les constructions sanitaires et techniques sous réserve de leur insertion paysagère ;
- 22** - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement.

¹⁰ Voir page précédente

¹¹ voir page précédente

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

23 -A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (P.P.R.I.), les constructions, ouvrages ou travaux doivent respecter les dispositions dudit document (voir annexe "servitudes d'utilité publique").

Article N 3

Desserte des terrains par les voies — Accès aux voies ouvertes au public

1 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées.

2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir :

- des voies publiques ayant le statut de route express (nationale, départementale ou communale) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet ;
- des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

Article N 4

Desserte des terrains par les réseaux

1 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau

1.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe "Alimentation en eau potable" et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

1.2. Autre type d'alimentation en eau

L'alimentation individuelle pourra être autorisée dans le respect des règles d'hygiène en vigueur.

2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...)

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

3 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1. Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent être dirigées vers le réseau correspondant s'il existe par des dispositifs appropriés. Des dispositifs de récupération d'eau peuvent être réalisés en complément.

En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

3.2. Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe assainissement.

L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) pourra être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires liées à l'activité agricole dans le réseau public d'assainissement sera subordonnée à un pré-traitement approprié.

Dispositifs provisoires :

Si les ouvrages primaires ne peuvent être mis en place à temps, le raccordement immédiat au réseau public d'assainissement ne sera pas exigé. Les installations devront être conçues conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe assainissement, et réalisées de manière à pouvoir se raccorder sur le réseau public lorsqu'il sera réalisé. Les dispositifs provisoires d'épuration et de rejet au milieu naturel devront être mis hors circuit lors du raccordement au réseau public.

4 – Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines, dirigées sur des dispositifs de traitement individuels et rejetées au milieu naturel conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe assainissement.

La mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome doit être justifiée par une étude particulière, réalisée à la parcelle par un bureau d'études spécialisé, même si pour le secteur considéré l'étude de zonage d'assainissement a arrêté le choix d'une filière adaptée

5 - Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés (voir annexe "collecte et traitement des déchets").

Article N 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Disposition abrogée par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Article N 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

- voie privée : la délimitation est définie par la limite de l'emprise de la voie ;
- voie publique : l'alignement est défini par un plan d'alignement, un emplacement réservé ou à défaut par la limite entre le domaine public et la propriété privée.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la modification du PLU (8 décembre 2014) dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**. Les débords sur le domaine public sont autorisés sous réserve de ne pas entraver la circulation des piétons.

1 – Voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions, parties de construction, extensions (hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* et balcons) et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de

5 m par à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée), excepté lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou une implantation obligatoire qui devront être respectées.

Une implantation entre **0 et 5 mètres** pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- pour le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 123-1 (7°), soit au titre des Monuments Historiques ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- la mise aux normes des bâtiments à usage agricole ;
- la mise en conformité des normes sanitaires des habitations ;

2 – Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables

Les constructions, parties de construction, extensions (hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* et balcons) et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **3m par rapport à l'alignement** (ou la limite de l'emprise de la voie privée) dans le cas contraire, excepté lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou une implantation obligatoire qui devront être respectées.

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

- pour le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 123-1 (7°), soit au titre des Monuments Historiques ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- la mise aux normes des bâtiments à usage agricole ;
- la mise en conformité des normes sanitaires des habitations ;

3 – Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions, parties de construction, extensions (hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* et balcons) et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **10 m** par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique, excepté lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou une implantation obligatoire qui devront être respectées.

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

Article N 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparatives.

Les règles de prospect ne s'appliquent pas :

- pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction
- pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées :

- soit **en limite** séparative,
- soit **en retrait** minimal de **5 mètres**.

Une implantation entre **0 et 5 mètres** pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 123-1 (7°), soit au titre des Monuments Historiques ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ;

- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- la mise aux normes des bâtiments à usage agricole ;
- la mise en conformité des normes sanitaires des habitations ;
- la construction d'annexes dont la hauteur maximale ne dépasse pas **3 m 50** ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la modification du PLU (8 décembre 2014) dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

Article N 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article N 9

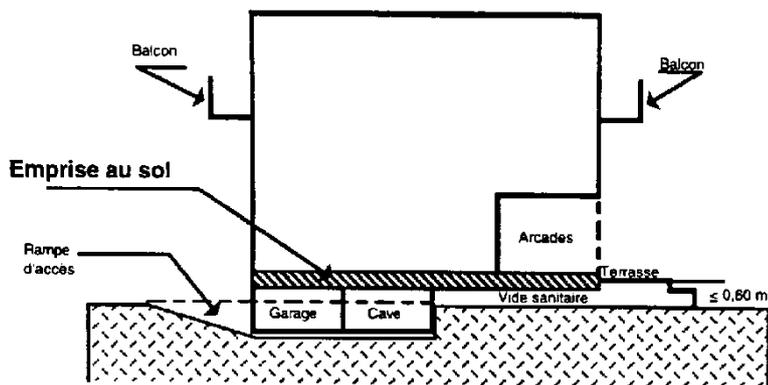
Emprise au sol des constructions

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1 – Définitions

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à 0,60 m par rapport au terrain naturel, exception faite des saillies traditionnelles*, éléments architecturaux, balcons et débords de toit lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.



2 – Règles d'emprise

Le coefficient d'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder :

N	Ne
Non réglementé	5%

de la surface du terrain, sauf dans les cas prévus ci-dessous.

Article N 10

Hauteur maximale des constructions

1 – Définition

La hauteur maximale des façades inclut l'ensemble des plans de façade (excepté ceux des attiques*), y compris l'éventuel garde-corps surmontant l'acrotère.

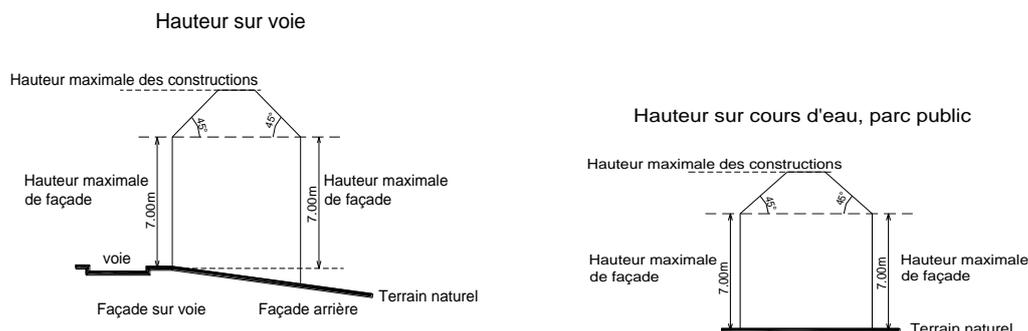
Ne peuvent dépasser de cette hauteur maximale des façades que les volumes sous toiture, sous terrasse, sous attique*, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, les saillies traditionnelles* ainsi que les éléments architecturaux*.

La hauteur de tous les plans de façades (excepté ceux des attiques*) se mesure ainsi :

- Pour les façades sur voie (automobile, piétonne, piste cyclable) à partir du niveau du sol de la voie à l'alignement à l'aplomb de la construction,
- Pour les façades sur cours d'eau et parc public, à partir du niveau du terrain naturel à l'aplomb de la construction.

L'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la modification du PLU (8 décembre 2014) peut s'effectuer au-delà des hauteurs maximales prévues aux présentes dispositions dans la limite de **0,30 m**.

Lorsque la voie ou le terrain sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 20 m de long et la cote du gabarit ou de la hauteur de chaque section est prise au point médian de chacune d'elle.



2 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est définie par un gabarit résultant de l'application simultanée d'une hauteur maximale des façades principales sur rue et arrière déterminant deux lignes horizontales et d'un plan incliné à 45° partant de chacune de ces horizontales.

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles* (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements...) ainsi que des éléments architecturaux*.

Une variation des éléments de ce gabarit peut être autorisée ou imposée dans la limite de **1 m** de hauteur dans le but de permettre une meilleure accroche du bâtiment sur les constructions contiguës ou la création d'acrotère.

2.1 Hauteur des façades principales sur rue et arrière

La hauteur maximale des façades principales sur voie et arrière ne peut dépasser **7 m**.

2.2 Plan incliné

La hauteur maximale de chacune des façades principales sur rue et arrière détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à **45°** partant de chacune de ces deux lignes horizontales.

2.5 Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser **12 m**.

2.4 Cas particuliers

Un gabarit différent et une hauteur supérieure peuvent être autorisés pour permettre les travaux d'aménagement et d'extension des constructions ou parties de constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, dans la limite de la hauteur maximale de la construction existante la plus haute.

Article N 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1 – Aspect extérieur des constructions

1.1. Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

1.2. Façades : matériaux et ravalement

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées.

Matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

Ravalement

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade.

La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique de ravalement utilisée ;
- l'environnement direct de l'immeuble ;
- la surface des façades et leur impact dans l'environnement.

De ce fait, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement. Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements...);
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux...).

1.3. Couvertures, toitures

Constructions à usage d'habitation

Le couverture des constructions doit être adapté à l'architecture du projet et s'harmoniser à son environnement immédiat.

Si les constructions sont couvertes d'une toiture en pente, elle est recouverte principalement d'un matériau présentant l'aspect de l'ardoise.

La tuile, les matériaux de couverture de couleur rouge ainsi que les bacs aciers sont proscrits.

Le couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques afin d'en limiter l'impact visuel.

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

Autres constructions

Pour les constructions à usage autre que d'habitation, les toitures pourront être réalisées en matériaux couramment utilisés pour les bâtiments à usage agricole ou industriel en fonction de l'environnement.

1.4. Ouvertures, huisseries

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

2 – Aménagement des abords des constructions

2.1. Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

2.2. Clôtures

Les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

Elles pourront être composés soit d'un grillage fixé sur des piquets de bois ou métalliques, soit de haies végétales doublant éventuellement un grillage, soit d'un mur lorsqu'il prolonge le bâti et présente avec lui une unité d'aspect. Les haies végétales, composées uniquement avec des essences non bocagères telles que les thuyas et les palmes sont proscrites.

3 – Protection spéciale d'architecture et d'aspect

Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L. 123-1 (7°) du Code de l'urbanisme, repérés au règlement graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques, architecturales et patrimoniales des dits bâtiments.

Toute nouvelle construction réalisée à proximité devra avoir des caractéristiques telles qu'elle ne puisse nuire à l'intérêt de l'ensemble.

Pour les constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1 (7°) du code de l'urbanisme, recensé dans l'annexe du règlement du PLU intitulée « Patrimoine bâti d'intérêt local » et repéré au règlement graphique :

- les châssis de toiture devront être encastrés ;
- les soubassements en pierre doivent rester apparents ;
- les enduits ciments sont proscrits sur les murs en terre dans un souci de pérennité de la construction.

Article N 12

Aires de stationnement

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

Article N 13

Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

1 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres*

Les espaces libres* de toute construction ou installation seront aménagés en espaces verts et convenablement entretenus.

3 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations

Dans le secteur Ne

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids-lourds) comportant au minimum 4 places attenantes doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comporter un arbre pour 4 emplacements de stationnement en aérien. Ces aires sont entourées de haies ou plantes arbustives.

Dans le reste de la zone

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article N 14

Possibilités maximales d'occupation du sol

Disposition abrogée par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

.

ZONE NP

Article NP 1

Occupations ou utilisations du sol interdites

Les constructions, ouvrages ou travaux de toute nature à l'exception de celles visées à l'article NP 2.

Article NP 2

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 1- L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination, sans dépasser les emprises et volumes initiaux, et sous réserve de la préservation du caractère architectural original.
- 2- Les ouvrages nécessaires à la découverte des sites et à l'accessibilité aux équipements de sport et loisirs (aires de stationnement, abris bus, sanitaires, ...) dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
- 3 - Les constructions ou changements de destination en vue d'affecter les constructions à l'entretien ou à l'animation de la zone, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
- 4 - Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.
- 5 - Les travaux destinés aux cheminements piétons et cycles et les ouvrages nécessaires à l'étude, la découverte et la protection de la zone considérée, sous réserve de ne pas porter atteinte à la richesse et la qualité des sites.
- 6 - Les travaux qui visent à améliorer la capacité d'accueil des richesses écologiques (reprofilage des berges, création de prairies humides, plans d'eau, ...) dans le respect du fonctionnement et de l'aspect du site.
- 7 - Les affouillements et exhaussements du sol, liés aux travaux de construction et d'aménagement autorisés dans la zone.
- 8 - Les travaux nécessaires à la réalisation de voies nouvelles si elles se situent hors des Milieux Naturels d'Intérêts Ecologiques.
- 9 - Les ouvrages de protection ou de gestion des inondations, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
- 8 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement.
- 10 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones inondables, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement.
- 11 - A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (P.P.R.I.), les constructions, ouvrages ou travaux doivent respecter les dispositions dudit document (voir annexe "servitudes d'utilité publique").

Article NP 3

Desserte des terrains par les voies — Accès aux voies ouvertes au public

1 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées.

2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir :

- des voies publiques ayant le statut de route express (nationale, départementale ou communale) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet ;
- des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

Article NP 4

Desserte des terrains par les réseaux

1 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau

1.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe "Alimentation en eau potable" et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

1.2. Autre type d'alimentation en eau

L'alimentation individuelle pourra être autorisée dans le respect des règles d'hygiène en vigueur.

2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...)

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

3 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1. Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent être dirigées vers le réseau correspondant s'il existe par des dispositifs appropriés. Des dispositifs de récupération d'eau peuvent être réalisés en complément.

En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

3.2. Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe assainissement.

L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) pourra être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires liées à l'activité agricole dans le réseau public d'assainissement sera subordonnée à un pré-traitement approprié.

Dispositifs provisoires :

Si les ouvrages primaires ne peuvent être mis en place à temps, le raccordement immédiat au réseau public d'assainissement ne sera pas exigé. Les installations devront être conçues conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe assainissement, et réalisées de manière à pouvoir se raccorder sur le réseau public lorsqu'il sera réalisé. Les dispositifs provisoires d'épuration et de rejet au milieu naturel devront être mis hors circuit lors du raccordement au réseau public.

4 – Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines, dirigées sur des dispositifs de traitement individuels et rejetées au milieu naturel conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe assainissement.

La mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome doit être justifiée par une étude particulière, réalisée à la parcelle par un bureau d'études spécialisé, même si pour le secteur considéré l'étude de zonage d'assainissement a arrêté le choix d'une filière adaptée

5 - Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés (voir annexe "collecte et traitement des déchets").

Article NP 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Disposition abrogée par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Article NP 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

- voie privée : la délimitation est définie par la limite de l'emprise de la voie ;
- voie publique : l'alignement est défini par un plan d'alignement, un emplacement réservé ou à défaut par la limite entre le domaine public et la propriété privée.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la modification du PLU (8 décembre 2014) dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**. Les débords sur le domaine public sont autorisés sous réserve de ne pas entraver la circulation des piétons.

1 – Voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions, parties de construction, extensions (hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* et balcons) et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **5 m** par à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée), excepté lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou une implantation obligatoire qui devront être respectées.

Une implantation entre **0 et 5 mètres** pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 123-1 (7°), soit au titre des Monuments Historiques ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;

2 – Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables

Les constructions, parties de construction, extensions (hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* et balcons) et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **3 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée) dans le cas contraire, excepté lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou une implantation obligatoire qui devront être respectées.

3 – Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions, parties de construction, extensions (hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* et balcons) et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **10 m** par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique, excepté lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou une implantation obligatoire qui devront être respectées.

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

Article NP 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparatives.

Les règles de prospect ne s'appliquent pas :

- pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction
- pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées soit **en limites** séparatives, soit **en retrait** de ces dernières.

En cas de retrait d'une ou plusieurs des limites séparatives, les constructions ou parties de construction doivent être implantées en retrait minimal de **5 m**.

Article NP 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article NP 9

Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article NP 10

Hauteur maximale des constructions

1 – Définition

La hauteur maximale des façades inclut l'ensemble des plans de façade (excepté ceux des attiques*), y compris l'éventuel garde-corps surmontant l'acrotère.

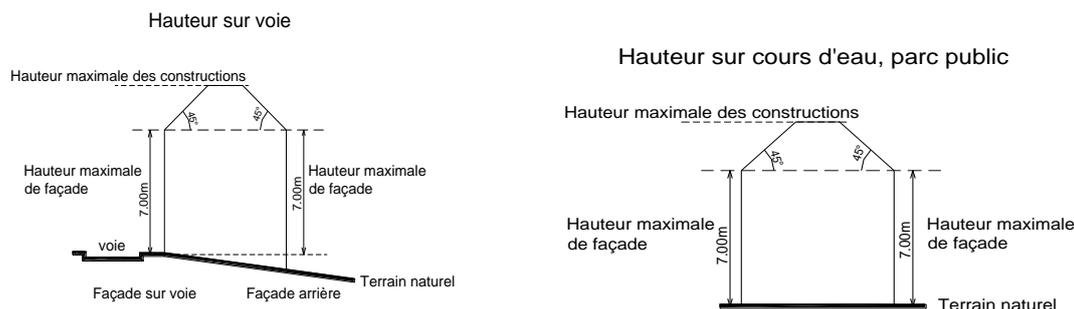
Ne peuvent dépasser de cette hauteur maximale des façades que les volumes sous toiture, sous terrasse, sous attique*, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, les saillies traditionnelles* ainsi que les éléments architecturaux*.

La hauteur de tous les plans de façades (excepté ceux des attiques*) se mesure ainsi :

- Pour les façades sur voie (automobile, piétonne, piste cyclable) à partir du niveau du sol de la voie à l'alignement à l'aplomb de la construction,
- Pour les façades sur cours d'eau et parc public, à partir du niveau du terrain naturel à l'aplomb de la construction.

L'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la modification du PLU (8 décembre 2014) peut s'effectuer au-delà des hauteurs maximales prévues aux présentes dispositions dans la limite de **0,30 m**.

Lorsque la voie ou le terrain sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 20 m de long et la cote du gabarit ou de la hauteur de chaque section est prise au point médian de chacune d'elle.



2 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est définie par un gabarit résultant de l'application simultanée d'une hauteur maximale des façades principales sur rue et arrière déterminant deux lignes horizontales et d'un plan incliné à 45° partant de chacune de ces horizontales.

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles* ainsi que des éléments architecturaux*.

Une variation des éléments de ce gabarit peut être autorisée ou imposée dans la limite d'**1 m** de hauteur dans le but de permettre une meilleure accroche du bâtiment sur les constructions contiguës ou la création d'acrotère.

2.1 Hauteur des façades principales sur rue et arrière

La hauteur maximale des façades principales sur voie et arrière ne peut dépasser **7 m**.

2.2 Plan incliné

La hauteur maximale de chacune des façades principales sur rue et arrière détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à **45°** partant de chacune de ces deux lignes horizontales.

2.6 Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser **12 m**.

2.4 Cas particuliers

Un gabarit différent et une hauteur supérieure peuvent être autorisés pour permettre les travaux d'aménagement et d'extension des constructions ou parties de constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, dans la limite de la hauteur maximale de la construction existante la plus haute.

Article NP 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1 – Aspect extérieur des constructions

1.1. Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

1.2. Façades : matériaux et ravalement

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

Ravalement

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade.

La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique de ravalement utilisée ;
- l'environnement direct de l'immeuble ;
- la surface des façades et leur impact dans l'environnement.

De ce fait, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement. Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements...);
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux...).

1.3. Couvertures, toitures

Constructions à usage d'habitation

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

Autres constructions

Pour les constructions à usage autre que d'habitation, les toitures pourront être réalisées en matériaux couramment utilisés pour les bâtiments à usage agricole ou industriel en fonction de l'environnement.

1.4. Ouvertures, huisseries

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

2 – Aménagement des abords des constructions

2.1. Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

2.2. Clôtures

Lorsqu'elle n'est pas imposée par les contraintes de gardiennage, l'édification d'une clôture n'est pas obligatoire.

Les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.

Les clôtures doivent être conçues pour assurer la pérennité des vues et dégagements visuels.

Elles pourront être composés soit d'un grillage fixé sur des piquets de bois ou métalliques, soit de haies végétales doublant éventuellement un grillage, soit d'un mur lorsqu'il prolonge le bâti et présente avec lui une unité d'aspect. Les haies végétales, composées uniquement avec des essences non bocagères telles que les thuyas et les palmes sont proscrites.

3 – Protection spéciale d'architecture et d'aspect

Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L. 123-1 (7°) du Code de l'urbanisme, repérés au règlement graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques, architecturales et patrimoniales des dits bâtiments.

Toute nouvelle construction réalisée à proximité devra avoir des caractéristiques telles qu'elle ne puisse nuire à l'intérêt de l'ensemble.

Pour les constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1 (7°) du code de l'urbanisme, recensé dans l'annexe du règlement du PLU intitulée « Patrimoine bâti d'intérêt local » et repéré au règlement graphique :

- les châssis de toiture devront être encastrés ;
- les soubassements en pierre doivent rester apparents ;
- les enduits ciments sont proscrits sur les murs en terre dans un souci de pérennité de la construction.

Article NP 12

Aires de stationnement

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article NP 13

Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article NP 14

Possibilités maximales d'occupation du sol

Disposition abrogée par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

ANNEXES

ANNEXE 1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol

Type	Nom de l'autorisation	Autorité compétente	Références
1. Constructions	Permis de construire	Maire ou Préfet	Code de l'urbanisme L.123-5 L. 421-1 et suivants R. 421-1 et suivants
	sauf exemptions (déclarations)	Maire ou Préfet	Code de l'urbanisme L. 422-1 R. 422-1 et suivants
	Permis de construire à titre précaire	Maire ou Préfet	Code de l'urbanisme L. 423-1 et suivants
2. Lotissements	Autorisation de lotir	Maire ou Préfet	Code de l'urbanisme L.123-5 L. 315-1 et suivants R. 315-1 et suivants
3. Installations classées	Autorisation Déclaration (IC non visées par le règlement)	Préfet Préfet	Code de l'urbanisme L.123-5 Loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 Décret n°96-18 du 5 janvier 1996 modifiant le décret n°77-1133 du 21 septembre 1977 Nomenclature des installations classées
Dont carrières	Autorisation	Préfet	Code minier article 107 Loi n°93-3 du 4 janvier 1993
4. Stationnement de caravanes et camping hors terrain aménagé	Autorisation (caravanes : conditions particulières) Déclaration (terrain offert au camping de manière habituelle)	Maire Maire	Code de l'urbanisme R. 443-3 et suivants
5. Terrains aménagés pour le camping et les caravanes	Autorisation	Maire/Préfet	Code de l'urbanisme R. 443-7 et suivants
6. Modes particuliers d'utilisation du sol :			
6.1. Clôtures	Déclaration	Maire ou Préfet	Code de l'urbanisme L. 441-1 et suivants R. 441-1 et suivants
6.2. Installations et travaux divers (pendant plus de 3 mois) :	Autorisation	Maire ou Préfet	Code de l'urbanisme R. 442-1 et suivants
a) parc d'attractions et aires de jeux et de sports ouverts au public	"		
b) aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités et garages collectifs de caravanes	"		
c) affouillements et exhaussements du sol de superficie >100 m ² et >2 m de hauteur ou profondeur	"		Code de l'urbanisme L.123-5
7. Défrichements	Autorisation	Préfet	Nouveau Code forestier article L.311-1 Code de l'urbanisme L. 130-1 / R. 130-3
Coupes et abattages	Autorisation	Maire	Code de l'urbanisme L. 130-1 /R. 130-1 et 2

ANNEXE 2 - Patrimoine bâti d'intérêt local : recensement, prescriptions et recommandations

Cette annexe fait l'objet d'un dossier séparé ci-joint.

ANNEXE 3 - INSEE - Nomenclature d'activités françaises : commerces de détail à prendre en compte

Code NAF

52.1 Commerce de détail en magasin non spécialisé

Commerce de détail en magasin non spécialisé à prédominance alimentaire

52.1A Commerce de détail de produits surgelés

52.1B Commerce d'alimentation générale

52.1C Supérettes

52.1D Supermarchés

52.1E Magasins populaires

52.1F Hypermarchés

Commerce de détail en magasin non spécialisé sans prédominance alimentaire

52.1H Grands magasins

52.1J Autres commerces de détail en magasin non spécialisé

52.2 Commerce de détail alimentaire en magasin spécialisé

52.2A Commerce de détail de fruits et légumes

52.2C Commerce de détail de viandes et produits à base de viande

52.2E Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques

52.2G Commerce de détail de pain, pâtisserie et confiserie

52.2J Commerce de détail de boissons

52.2L Commerce de détail de tabac

Autres commerces de détail alimentaires en magasin spécialisé

52.2N Commerce de détail de produits laitiers

52.2P Commerce de détail alimentaire spécialisé divers

52.3 Commerce de détail de produits pharmaceutiques et de parfumerie

52.3A Commerce de détail de produits pharmaceutiques

52.3C Commerce de détail d'articles médicaux et orthopédiques

52.3E Commerce de détail de parfumerie et de produits de beauté

52.4 Autres commerces de détail en magasin spécialisé

52.4A Commerce de détail de textiles

52.4C Commerce de détail d'habillement

Commerce de détail de chaussures et d'articles en cuir

52.4E Commerce de détail de la chaussure

52.4F Commerce de détail de maroquinerie et d'articles de voyage

Commerce de détail de meubles et d'équipements du foyer

52.4H Commerce de détail de meubles

52.4J Commerce de détail d'équipements du foyer

52.4L Commerce de détail d'appareils électroménagers et de radio télévision

Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres

52.4N Commerce de détail de quincaillerie

52.4P Commerce de détail de bricolage

52.4R Commerce de détail de livres, journaux et papeterie

Commerces de détail spécialisés divers

52.4T Commerces de détail d'optique et de photographie

52.4U Commerces de détail de revêtements de sols et de murs

52.4V Commerces de détail d'horlogerie et de bijouterie

52.4W Commerces de détail d'articles de sport et de loisir

52.4X Commerces de détail de fleurs

52.4Z Commerces de détail divers en magasin spécialisé

52.5 Commerce de détail de biens d'occasion en magasin

52.5Z Commerce de détail de biens d'occasion en magasin