

DEPARTEMENT DE L'OISE



COMMUNE
de
RIBECOURT-DRESLINCOURT
**MODIFICATION N°1 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME**

REGLEMENT APRES MODIFICATION

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du Conseil Municipal :

Le Maire

Verdi Conseil

ZI du Haut Villé
Rue JB Godin
60 000 BEAUVAIS

Tél : 03 44 48 26 50
sorepa@verdi-ingenierie.fr

4

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	5
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	13
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA.....	14
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	22
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U D.....	30
CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	41
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH.....	49
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	61
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH	62
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUB.....	70
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE 2AU.....	83
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	86
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	87
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	93

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-4 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Ribécourt-Dreslincourt.

ARTICLE II - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

I - Se superposent aux dispositions du présent règlement entre autres les dispositions ci-après du code de l'Urbanisme

1°) Les règles générales de l'Urbanisme fixées

A - Par les articles R 111-2, R 111-3.2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 qui permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

a) Si les constructions sont de nature :

à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique (article R 111-2) ;

à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R 111-3.2) ;

à contrarier l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des directives d'aménagement national approuvées par décret (article R 111-15) ;

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 (article R 111-21).

b) Si les constructions ne sont pas desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée (article R 111-4) et si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

c) Qui permet de refuser le permis de construire :

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 ;

Si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

B - Par l'article R111-14-2 qui dispose que le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature et qu'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.

2°) Les articles L 111-9, L 111-10, L 123-5, L 123-7, L 313-2 (alinéa 2) qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour les travaux de constructions, installations ou opérations :

A - Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse :

soit : l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (article L 111-10) ;

soit : l'exécution du futur plan lorsque la révision d'un Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L 123-5).

B - A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce, dès la date de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (article L111-9).

C - Intéressant les périmètres des zones d'aménagement concerté (article L 123-7).

D - Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur de secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L 313-2 alinéa 2).

3°) L'article L 421-4 qui précise que "Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération".

4°) L'article L 421-5 qui dispose que "lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés".

Les dispositions ci-dessus ne peuvent néanmoins pas être opposées aux demandes d'autorisation de construire dans les zones urbaines du Plan Local d'Urbanisme.

II- Prévalent sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

Le Plan Local d'Urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, du schéma de secteur, (du schéma de mise en valeur de la mer) ainsi que le Plan de Déplacement Urbain et le Programme Local de l'Habitat (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, les dispositions du plan local d'urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans.

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol; créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme.

Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé pendant une durée de dix ans à compter de la date de son achèvement (R 315-39 du Code de l'Urbanisme).

Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L 410-1 du Code de l'Urbanisme).

Les dispositions de la loi n° 95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement et notamment son article 52 (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

Par ailleurs, Ribécourt est concerné par les dispositions d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques valant servitude d'utilité publique.

III- Se conjuguent avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le Plan Local d'Urbanisme.

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que les installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental...

IV - Se substituent aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme, celles résultant :

D'un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendue public (article R 313-19 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones à urbaniser (sigle AU), en zones agricoles (sigle A) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones.

1 - Les zones urbaines : sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U. Se sont les zones dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions :

- La zone UA : tissu urbanisé ancien de la commune de Ribécourt centre
- La zone UB : tissu urbanisé ancien mais moins dense que le précédent
- La sous section UBa tissu ancien mais dont l'implantation est différente sur reste du secteur UB
- La sous section UBar tissu ancien comprenant les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Technologiques.
- La zone UD : zone pavillonnaire de la commune de Ribécourt
- La sous section Uda : zone pavillonnaire comprenant les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Technologiques.
- La zone UE : zone à vocation économique
- La sous-section UEa : ou il y a présence d'habitations
- La sous-section UEar qui comprend les prescriptions du Plan de Prévention des Risques.
- La zone UI : zone industrielle
- La zone UH : la zone du château de Ribécourt

2 - Les zones à urbaniser : sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre AU. Il s'agit de zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation :

La zone IAU : Zone non équipée réservée à une urbanisation future sous forme d'opération d'ensemble.

La zone IIAU : un potentiel de développement pour la commune pour du logement

3 - Les zones agricoles (zone A) : Cette zone comprend des terrains non équipés protégés du fait de leur valeur économique agricole.

4 - Les zones naturelles et forestières (zone N) : Cette zone est une zone qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui la composent. Elle correspond aux espaces boisés.

Le secteur Ni comprend des terrains naturels à vocation d'accueil des installations de sport, de tourisme et de loisirs.

Le secteur Nh comprend des terrains avec quelques habitations.

Les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont énumérés à l'annexe "emplacements réservés" ; ils sont repérés sur les plans de zonage.

Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à créer ou à étendre, sont repérés sur les plans de zonage et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

Les dispositions des zones urbaines apparaissent dans le titre II, celles des zones à urbaniser dans le titre III, celles des zones agricoles dans le titre IV et celles des zones naturelles dans le titre V du présent règlement.

Les caractères et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête de chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles.

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

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.
Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières.

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article 3 : Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public.
Article 4 : Desserte par les réseaux.
Article 5 : Caractéristiques des terrains. Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.
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.
Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.
Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) défini par l'article R.123-10

SECTION 4 – AUTRES OBLIGATIONS

- Article 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales
Article 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES

(définies à l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme)

Des adaptations mineures à l'application des dispositions du règlement peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE V - PERMIS DE DÉMOLIR

Les dispositions des articles L 430-1 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres de protection des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, dans les Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et du Paysage, ainsi que dans les zones délimitées dans le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE VI - DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L 211-1 à L211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité, par délibération, peut instituer un droit de préemption urbain (D.P.U.) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones à urbaniser (indicatif AU) délimitées au Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE VII - RAPPEL DES TEXTES

Clôtures : Les dispositions des articles L 441-1 à L 441-5 du Code de l'Urbanisme s'appliquent. Ils instituent une déclaration préalable pour l'édification des clôtures à l'exception de celles rendues nécessaires à l'activité agricole ou forestière dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé.

Les installations et travaux divers prévus à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme (parcs d'attractions, aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public ; les aires de stationnement ouvert au public, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, le garage des caravanes, les affouillements et exhaussements de sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une hauteur ou d'une profondeur de 2 mètres) sont soumis à autorisation.

Vestiges archéologiques :

Extrait de l'article 14 – Titre III de la loi du 27 septembre 1941 :

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisations antiques, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à 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.

Celui-ci avise le Ministre des Affaires Culturelles ou de son représentant.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez des tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains.

Le dépositaire des objets assume à leur égard la même possibilité. »

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.

Boisements

Les bois d'une superficie en deçà de 1 hectare ne sont pas soumis à autorisation, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie ajoutée à la leur, atteint ou dépasse la surface d'un hectare.

Le défrichement des bois situés dans des parcs ou jardins clos attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares, n'est pas soumis à l'autorisation de défrichement prévue à l'article L311-1 du code forestier. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre 1er du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre du présent code, cette surface est abaissée à un hectare.

Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE VIII – Equipements publics ou d'intérêt collectif

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques ou d'intérêt collectif, nécessaires au fonctionnement, peut-être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée (articles 3 à 13 des règlements de chaque zone).

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

La zone UA est caractérisée par sa position de centre de l'agglomération. Elle comporte un noyau important où coexistent l'habitat dense, les activités et les services.

SECTION 1

ARTICLE UA 1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

- Les groupes de garages individuels en front de rue.
- Les installations classées au titre de la Loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, pour la protection de l'environnement sauf celles autorisées à l'article UA2.
- Les dépôts de toute nature
- Les installations pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage
- L'ouverture et l'exploitation de carrières telles que définies dans le Code de l'Urbanisme
- Les affouillements et exhaussements de sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits, sauf ceux autorisés à l'article UA2.
- Les parcs d'attraction ; les aires de jeux et les aires de sport tels que définis par le Code de l'Urbanisme
- Les campings et le stationnement des caravanes au sens du Code de l'Urbanisme
- Les constructions à usage agricole sauf celles autorisées à l'article UA2
- Les commerces et services, sauf ceux autorisés à l'article UA2

Article UA 2 – Types d'occupation des sols autorisés sous conditions spéciales.

Sont autorisées :

- les bâtiments annexes, abris de jardin, piscines, à condition que ces constructions dépendent d'une construction principale et que leur nombre ne dépasse pas 2 unités
- Les chaufferies collectives d'immeubles d'habitation à condition que des précautions particulières soient prises pour limiter toute gêne aux voisins ainsi que les risques d'incendie.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous-condition qu'elles soient nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants ou compatibles avec la présence des habitations.
- Les commerces et services de moins de 300 m² de SURFACE DE PLANCHER (Surface Hors Œuvre Nette).
- En cas de sinistre, la reconstruction d'une surface de plancher hors œuvre équivalente à celle du bâtiment détruit.
- La réparation ou l'aménagement d'immeubles existants avant l'approbation du PLU peuvent être exécutés même s'ils ne répondent pas aux prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants, sauf application d'une disposition d'alignement.
- L'extension ou la restauration des constructions à usage agricole à la condition que celles-ci n'occasionnent pas de gêne supplémentaire au voisinage.
- Les affouillements et exhaussements des sols lorsqu'ils sont nécessaires pour la recherche, la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

SECTION 2

Article UA 3 – Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public.

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique ou privée.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ladite voie ne peut avoir moins de 4 mètres de large

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sera édifié, et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets ménagers en porte à porte, et soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

Voirie :

Dès lors que le secteur à desservir le justifie, les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures ménagères, véhicules de lutte contre l'incendie,...).

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, pente.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées des décrets et circulaires d'application relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées.

Article UA4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Pour les constructions qui, en raison de leur hauteur, ne peuvent être desservies gravitairement, le constructeur doit réaliser à sa charge l'installation de surpression.

Assainissement

a) eaux usées

Tout déversement d'eaux usées dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

b) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation) les eaux pluviales devront être régulées à la parcelle puis infiltrées si la nature du sol le permet ou restituées au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum fixé par l'autorité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagement topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

c) divers

Les branchements privés sur le réseau électrique et de télécommunication doivent être enterrés, sauf en bordure de R.D. 1032.

Article UA 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UA6 – Implantation par rapport aux voies

Les constructions en bord de rue doivent être édifiées façade ou pignon sur rue à l'alignement des voies.

Lorsqu'une construction est déjà existante à l'alignement, les autres constructions d'habitation pourront s'implanter dans une bande de maximum 80 m à partir de l'alignement. L'ensemble de la construction doit s'inscrire dans cette bande constructible.

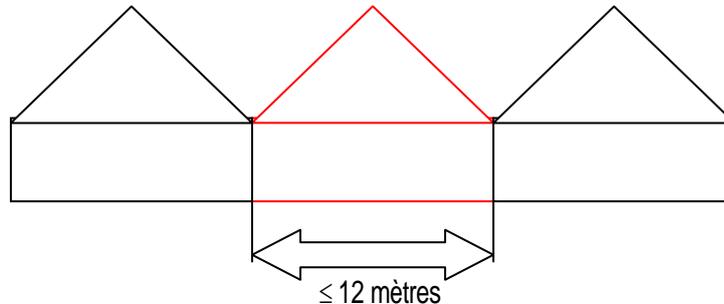
Toutefois, lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui est en retrait, la nouvelle construction doit être édifiée à l'alignement de celle-ci.

Les constructions existantes ne respectant pas les dispositions fixées ci-dessus, si elles ne sont pas frappées d'alignement peuvent être transformées, agrandies ou surélevées au nu de la façade.

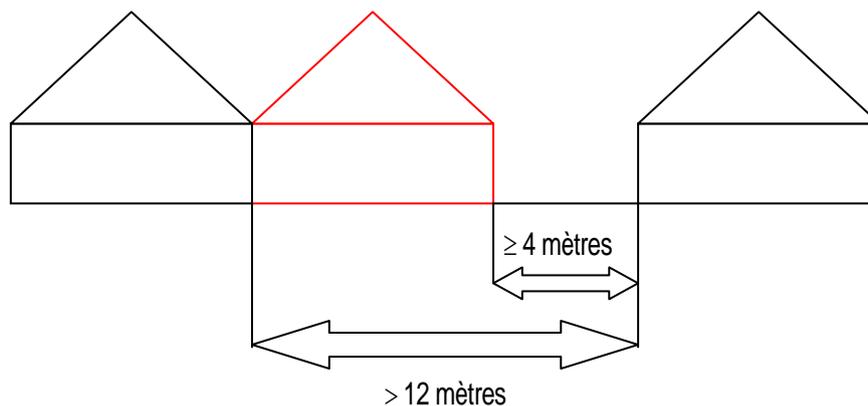
Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de constructions d'équipements et d'infrastructure si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte à l'environnement, ni dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension de faible emprise d'une construction existant

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

Les constructions et extensions doivent être édifiées **en ordre continu d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur maximale de 80 m à partir de l'alignement (ou du retrait imposé sur l'alignement) si la largeur de la parcelle est inférieure ou égale à 12 m.**



Si la largeur de la parcelle dépasse 12 mètres, les constructions seront édifiées sur au moins une des limites séparatives. Dans ce cas, la distance entre la limite séparative et la construction devra être au **minimum de 4 mètres.**



CAS PARTICULIERS :

- Si la profondeur du terrain à partir de l'alignement (ou du retrait imposé sur l'alignement) est inférieure à 15 m, les constructions peuvent être édifiées jusqu'en fond de parcelle.
- La continuité d'une limite latérale à l'autre n'est pas imposée :
 - Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot
 - Lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant qui n'est pas accolé à la limite séparative.
- les constructions annexes devront s'implanter soit sur au moins une des limites séparatives ou soit avec un retrait minimum de 3 mètres

Lorsqu'une nouvelle construction est érigée contre un bâtiment existant, la hauteur du bâtiment ainsi construit ne devra pas être supérieure à la hauteur du bâtiment voisin.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de construction d'équipements d'infrastructure.

Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Entre deux bâtiments d'habitation non contigus, doit toujours être respectée une **distance minimale de 6 mètres**.
Les bâtiments annexes et abris de jardin doivent être distants d'au moins 3 mètres des baies éclairant les espaces de vie et de travail.
Dans le cas d'un mur aveugle, il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation de ces bâtiments annexes et abris de jardin.

Article UA9 – Emprise au sol

L'emprise au sol **ne doit pas dépasser 50%** de la surface de la parcelle.

Article UA 10 - Hauteur de constructions

Hauteur absolue

La hauteur maximale de toute construction, mesurée à partir du sol naturel, est limitée à 10 m à l'égout du toit soit R + 2 + C.

La hauteur maximale des constructions annexes, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit sauf pour les annexes accolées à l'habitation.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de réparation ou d'aménagement des constructions existantes, ni dans le cas d'équipements publics ou d'infrastructures

Article UA 11 – Aspect extérieur

Principe général : 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. Matériaux, façades :

- Lorsque les façades sont faites de pierres ou de matériaux similaires, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts ainsi que l'utilisation de la tôle sont interdits sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures
- Les murs pignons et les soubassements peuvent utiliser des matériaux différents de ceux des façades du bâtiment principal ou du bâtiment voisin, à la condition de respecter le caractère des lieux environnants. Lorsqu'une construction nouvelle met à jour un important mur pignon d'une construction voisine, il incombe au pétitionnaire de traiter cette partie visible du mur pignon.

- Tout pastiche architectural d'une autre région est interdit.
- Les équipements et installations liés à la climatisation de l'air ou à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes.

2. Les percements en façade

- Les fenêtres auront des proportions similaires à celles des fenêtres des constructions traditionnelles. A l'exception des portes de garages et des vérandas, les baies seront plus hautes que larges. Les surfaces pleines seront dominantes par rapport aux percements.

3. Toitures, couvertures

- Les toitures des constructions principales seront à deux ou quatre versants. Elles seront en cohérence avec les toitures existantes, sauf si celles-ci constituent une exception à l'aspect général de la zone. Les pentes respecteront un angle compris entre 35 et 45° comptés par rapport à l'horizontale.
- Les toits terrasses sont donc interdits toutefois en cas d'extension ou de bâtiment annexe, ils seront autorisés à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public et qu'ils ne soient pas accessibles (solarium, jardin...). Les toits à une pente sont admis uniquement pour les bâtiments annexes
- La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat (de type tuiles, ardoises ou matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte). La toiture en tôle est interdite sauf pour les constructions annexes de type garage, abris de jardin, appentis et sous réserve d'être en harmonie avec la construction principale (aspect zinc, tuile ou tôle ondulé petites ondes).
- Les panneaux solaires sont autorisés

4. Les percements en toiture.

- Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (à la capucine), soit par des fenêtres de toit posées et encastrées dans la couverture.
- Les relevés de toiture – dits chien assis – sont interdits
- L'encombrement total des lucarnes et des fenêtres de toit ne pourra excéder plus du tiers de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. Dans le cas de lucarnes, leur largeur ne pourra pas être supérieure à celle des percements situés au niveau inférieur.

5. Les couleurs

- La teinte des enduits devra être claire et déclinée selon des tons rappelant les matériaux régionaux. Une harmonie devra être trouvée entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires, quand elles ne sont pas enterrées, doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles de la voie publique et dissimulées par un rideau de verdure.

6. Les clôtures

Les clôtures prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété. Les haies végétales formées de Thuyas, Cyprès et autres conifères sont interdites.

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives doivent être constituées :

- soit par une haie végétale, d'une hauteur comprise entre 1.5 et 2.2 mètres maximum, composée d'essences locales (charmilles, troènes, noisetiers, lilas, buis, genêts, cytises...) doublée ou non d'un grillage qui se situera en arrière de ladite haie, sur la parcelle.
- soit par des murs en maçonnerie d'une hauteur comprise entre 1.5 et 2.2 mètre maximum
- soit par un mur bahut surmonté d'une grille à barreaudage vertical ou d'un grillage en treillis soudé de teinte foncé. La hauteur du mur sera comprise entre 0.8 et 1.5 mètre. La hauteur de l'ensemble sera comprise entre 1.8 et 2.2 mètres. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction. Il sera éventuellement doublé d'une haie végétale composée d'essences locales énumérées ci-avant.
- Les clôtures en plaque de béton armé entre poteaux sont interdites en limite de voie publique.
- Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture de la construction.
- Les brises vues et/ou panneaux bois sont autorisés excepté en façade

Article UA 12 - Stationnement des véhicules

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

En particulier, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation collective : 1 place de stationnement par tranche de 60m² de plancher hors œuvre de construction avec, au minimum, une place par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitations individuelles : 2 places de stationnement par logement aménagée dans la propriété.
- Pour les constructions à usage de commerce de plus de 300 m² de surface de vente : 1,5 fois la surface de vente de surface de vente.
- Pour les constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement par tranche de 60m² de plancher hors œuvre de construction.
- Pour les hôtels et les restaurants : 1 place de stationnement par deux chambres. 1 place de stationnement pour 10m² de surface de restaurant.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs architecturaux ou d'urbanisme, le pétitionnaire peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sur un terrain situé dans le voisinage immédiat, à moins de 300 mètres de la construction pour laquelle ces places sont nécessaires. Ces dispositions seront justifiées lors de la demande du permis de construire.

Article UA 13 – Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager.
Les plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste des végétaux d'essence locale.

SECTION 3

Article UA 14 - Possibilité maximale d'occupation du sol

Non règlementé

SECTION 4

Article 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Article 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE : zone péricentrale d'extension ancienne construite en ordre continu. Elle est caractérisée par un habitat tant pavillonnaire que collectif, et destinée à l'implantation d'habitations, de commerces et d'activités ne causant pas de nuisance. On distingue trois secteurs :

- UB : proche du centre constituant l'extension ancienne.
- UBa : au niveau de la rue de Bailly, au-delà de la zone d'activités économiques.
- UBar : secteur au niveau de la rue de Bailly compris dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT).

SECTION 1

Article UB 1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

- Les groupes de garages individuels en front de rue.
- Les installations classées au titre de la Loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, pour la protection de l'environnement sauf celles autorisées à l'article UB2.
- Les dépôts de toute nature
- Les installations pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage
- L'ouverture et l'exploitation de carrières telles que définies dans le Code de l'Urbanisme
- Les affouillements et exhaussements de sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits, sauf ceux autorisés à l'article UB2.
- Les parcs d'attraction ; les aires de jeux et les aires de sport tels que définis par le Code de l'Urbanisme
- Les campings et le stationnement des caravanes au sens du Code de l'Urbanisme
- Les constructions à usage agricole sauf celles autorisées à l'article UB2
- Les commerces et services, sauf ceux autorisés à l'article UB2
- Pour le Secteur UBa : la construction d'immeubles collectifs à usage d'habitation.
- Pour le Secteur UBar : les nouvelles constructions à usage d'habitation et les extensions conduisant à la création de logement.

Article UB 2 – Types d’occupation des sols autorisés sous conditions spéciales.

Sont autorisées :

- les bâtiments annexes, abris de jardin, piscines, à condition que ces constructions dépendent d’une construction principale et que leur nombre ne dépasse pas 2 unités
- Les chaufferies collectives d’immeubles d’habitation à condition que des précautions particulières soient prises pour limiter tout gêne aux voisins ainsi que les risques d’incendie.
- Les installations classées pour la protection de l’environnement, sous-condition qu’elles soient nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants ou compatibles avec la présence des habitations.
- Les commerces et services de moins de 300 m² de SURFACE DE PLANCHER (Surface Hors Œuvre Nette).
- Les postes de distribution de carburants ainsi que les activités annexes normalement liées à une station service, sous réserve qu’il n’en résulte aucune gêne pour la circulation, et que les conditions d’accès et de sécurité soient appropriées à l’importance du trafic routier.
- La réparation ou l’aménagement d’immeubles existants avant l’approbation du PLU peuvent être exécutés même s’ils ne répondent pas aux prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants, sauf application d’une disposition d’alignement.
- L’extension ou la restauration des constructions à usage agricole à la condition que celles-ci n’occasionnent pas de gêne supplémentaire au voisinage.
- Les affouillements et exhaussements des sols lorsqu’ils sont nécessaires pour la recherche, la mise en valeur d’un site ou de vestiges archéologiques

SECTION 2

Article UB 3 - Accès et Voirie

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique ou privée.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l’incendie et de la protection civile. Ladite voie ne peut avoir moins de 4 mètres de large

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l’importance et à la destination de l’immeuble ou de l’ensemble d’immeubles qui y sera édifié, et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l’incendie, protection civile, collecte des déchets ménagers en porte à porte, et soumis à l’avis du gestionnaire de la voie concernée.

Voirie :

Dès lors que le secteur à desservir le justifie, les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures ménagères, véhicules de lutte contre l'incendie,...).

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, pente.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées des décrets et circulaires d'application relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées.

Article UB 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Pour les constructions qui, en raison de leur hauteur, ne peuvent être desservies gravitairement, le constructeur doit réaliser à sa charge l'installation de surpression.

Assainissement

a) eaux usées

Tout déversement d'eaux usées dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

b) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation) les eaux pluviales devront être régulées à la parcelle puis infiltrées si la nature du sol le permet ou restituées au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum fixé par l'autorité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagement topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

c) divers

Les branchements privés sur le réseau électrique et de télécommunication doivent être enterrés, sauf en bordure de R.D. 1032.

Article UB5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UB 6 - Implantation par rapport aux voies

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies.
- soit avec un retrait minimum de 4 mètres et dans une profondeur maximale de 80 mètres par rapport à l'alignement des voies

L'ensemble de la construction doit s'inscrire dans cette bande constructible.

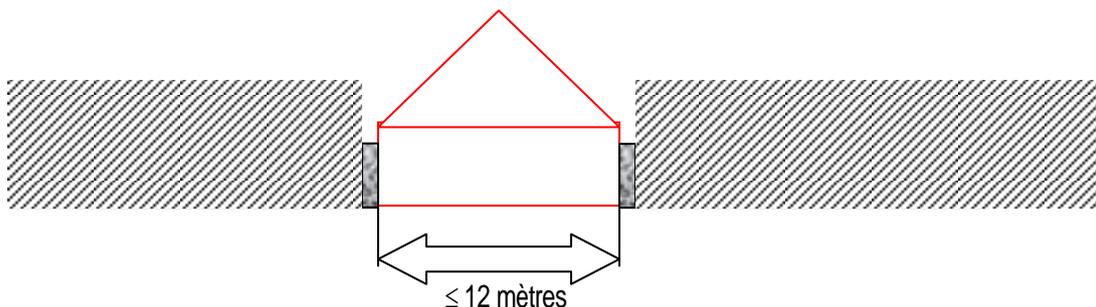
Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, la nouvelle construction doit être édifiée à l'alignement de l'ancienne, sauf si celle-ci à un retrait inférieur à 4 m.

Les constructions existantes ne respectant pas les dispositions fixées ci-dessus, si elles ne sont pas frappées d'alignement peuvent être transformées, agrandies ou surélevées au nu de la façade.

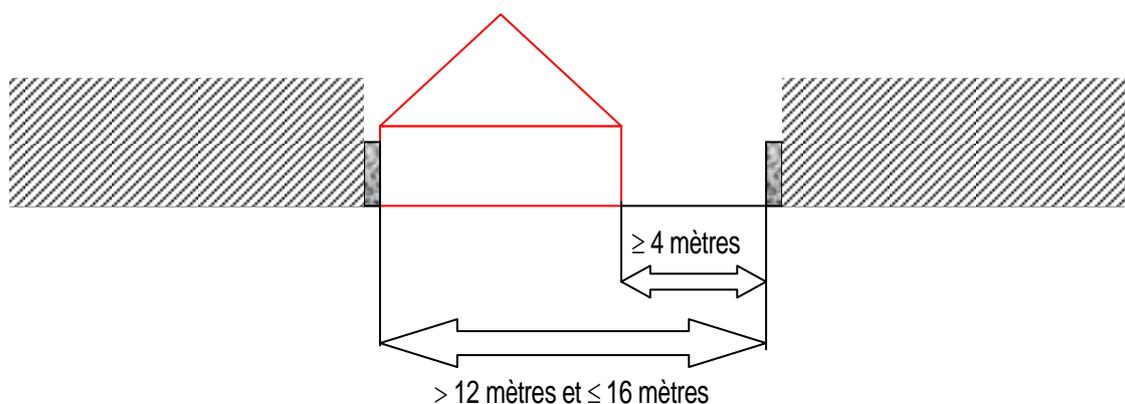
Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de constructions d'équipements d'infrastructure si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte à l'environnement, ni dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension de faible emprise d'une construction existante.

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

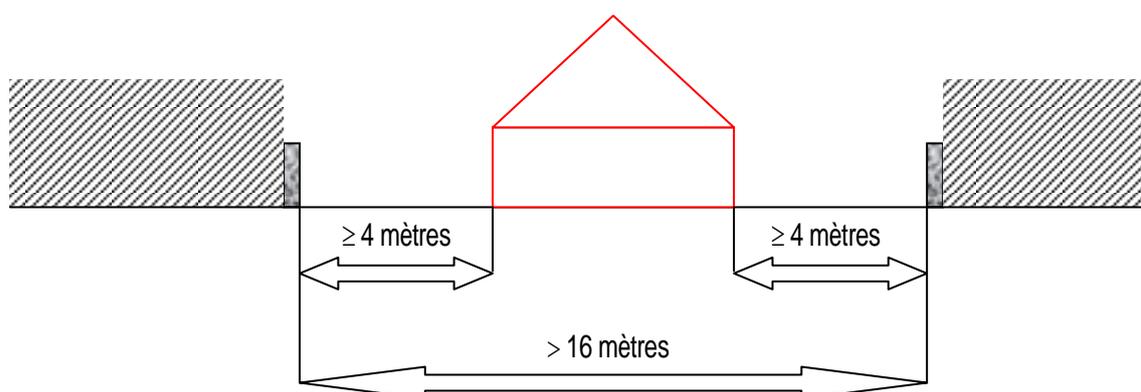
Les constructions et extensions doivent être édifiées **d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur maximale de 80 m à partir de l'alignement (ou du retrait imposé sur l'alignement) si la largeur de la parcelle est inférieure ou égale à 12 m.**



Si la largeur de la parcelle se situe entre 12 et 16 mètres, les constructions seront édifiées sur au moins une des limites séparatives. En cas de retrait, la distance entre la limite séparative et la construction devra être au minimum de 4 mètres



Si la largeur de la parcelle dépasse 16 mètres, les constructions pourront être édifiées en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, la distance entre les limites séparatives et la construction devra être au minimum de 4 mètres.



CAS PARTICULIERS :

- Si la profondeur du terrain à partir de l'alignement (ou du retrait imposé sur l'alignement) est inférieure à 25 m, les constructions peuvent être édifiées jusqu'en fond de parcelle.
- La continuité d'une limite latérale à l'autre n'est pas imposée lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot
- les constructions annexes devront s'implanter soit sur au moins une des limites séparatives ou soit avec un retrait minimum de 3 mètres

Lorsqu'une nouvelle construction est érigée contre un bâtiment existant, la hauteur du bâtiment ainsi construit ne devra pas être supérieure à la hauteur du bâtiment voisin.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de construction d'équipements d'infrastructure.

ARTICLE UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Entre deux bâtiments d'habitation non contigus, doit toujours être respectée une **distance minimale de 6 mètres**.

Les bâtiments annexes et abris de jardin doivent être distants d'au moins 3 mètres des baies éclairant les espaces de vie et de travail.

Dans le cas d'un mur aveugle, il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation de ces bâtiments annexes et abris de jardin.

ARTICLE UB 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol ne doit pas dépasser **30% de la surface des parcelles en UBa**

L'emprise au sol ne doit pas dépasser **50% de la surface des parcelles en UB**

ARTICLE UB 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale de toute construction individuelle, mesurée à partir du sol naturel, est limitée à **7 m à l'égout du toit soit R + 1 + C**.

La hauteur maximale des immeubles collectifs est limitée à **12 m à l'égout du toit (R + 3+C)**.

La hauteur maximale des constructions annexes, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas dépasser **3,5 mètres à l'égout du toit sauf pour les annexes accolées à l'habitation**.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de réparation ou d'aménagement des constructions existantes, ni dans le cas d'équipements publics ou d'infrastructures

Article UB 11 - Aspect extérieur

Principe général : 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. Matériaux, façades :

- Lorsque les façades sont faites de pierres ou de matériaux similaires, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts ainsi que l'utilisation de la tôle sont interdits sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures
- Les murs pignons et les soubassements peuvent utiliser des matériaux différents de ceux des façades du bâtiment principal ou du bâtiment voisin, à la condition de respecter le caractère des lieux environnants. Lorsqu'une construction nouvelle met à jour un important mur pignon d'une construction voisine, il incombe au pétitionnaire de traiter cette partie visible du mur pignon.

- Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.
- Les équipements et installations liés à la climatisation de l'air ou à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes.

2. Les percements en façade

- Les fenêtres auront des proportions similaires à celles des fenêtres des constructions traditionnelles. A l'exception des portes de garages et des vérandas, les baies seront plus hautes que larges. Les surfaces pleines seront dominantes par rapport aux percements.

3. Toitures, couvertures et ouvertures en toitures

- Les toitures des constructions principales seront à deux ou quatre versants. Elles seront en cohérence avec les toitures existantes, sauf si celles-ci constituent une exception à l'aspect général de la zone. Les pentes respecteront un angle compris entre 35 et 45° comptés par rapport à l'horizontale.
- Les toitures existantes dont la pente ne respecte pas les dispositions ci-dessus pourront être agrandies en suivant la pente initiale.
- Les toits terrasses sont interdits sauf en cas d'extension ou de bâtiment annexe à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public et qu'ils ne soient pas accessibles (solarium, jardin...). Les toits à une pente sont admis uniquement pour les bâtiments annexes.
- La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat (de type tuiles, ardoises ou matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte). La toiture en tôle est interdite excepté pour :
 - o les bâtiments agricoles
 - o **les constructions annexes de type garage, abris de jardin, appentis et sous réserve d'être en harmonie avec la construction principale (aspect zinc, tuile ou tôle ondulé petites ondes).**
- Les panneaux solaires sont autorisés.

4. Les percements en toiture.

- Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (à la capucine), soit par des fenêtres de toit posées et encastrées dans la couverture.
- Les relevés de toiture – dits chien assis – sont interdits
- L'encombrement total des lucarnes et des fenêtres de toit ne pourra excéder plus du tiers de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. Dans le cas de lucarnes, leur largeur ne pourra pas être supérieure à celle des percements situés au niveau inférieur.

5. Les couleurs

- La teinte des enduits devra être claire et déclinée selon des tons rappelant les matériaux régionaux. Une harmonie devra être trouvée entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires, quand elles ne sont pas enterrées, doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles de la voie publique ou dissimulées par un rideau de verdure.

6. Les clôtures

Les clôtures prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété. Les haies végétales formées de Thuyas, Cyprès et autres conifères sont interdites.

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives doivent être constituées :

- soit par une haie végétale, d'une hauteur comprise entre 1.5 et 2.2 mètres maximum, composée d'essences locales (charmilles, troènes, noisetiers, lilas, buis, genêts, cytises...) doublée ou non d'un grillage qui se situera en arrière de ladite haie, sur la parcelle.
- soit par des murs en maçonnerie d'une hauteur comprise entre 1.5 et 2.2 mètres maximum
- soit par un mur bahut surmonté d'une grille à barreaudage vertical ou d'un grillage en treillis soudé de teinte foncé. La hauteur du mur sera comprise entre 0.8 et 1.5 mètre de haut. La hauteur de l'ensemble sera comprise entre 1.8 et 2.2 mètres. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction. Il sera éventuellement doublé d'une haie végétale composée d'essences locales énumérées ci-avant.
- Les clôtures en plaque de béton armé entre poteaux sont interdites en limite de voie publique.
- Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture de la construction.
- Les brises vues et/ou panneaux bois sont autorisés excepté en façade

Article UB 12 - Stationnement des véhicules

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

En particulier, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation collective : 1 place de stationnement par tranche de 60m² de plancher hors œuvre de construction avec, au minimum, une place par logement. 30 % des places au moins doivent être aménagés en rez-de-chaussée d'immeubles ou en souterrain.
- Pour les constructions à usage d'habitations individuelles : 2 places de stationnement par logement aménagées dans la propriété.
- Pour les constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement par tranche de 60m² de plancher hors œuvre de construction.
- pour les constructions à usage de commerce de plus de 300 m² de surface de vente : 1,5 fois la de surface de vente.
- Pour les hôtels et les restaurants : 1 place de stationnement par deux chambres. 1 place de stationnement pour 10m² de surface de restaurant.
-

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs architecturaux ou d'urbanisme, le pétitionnaire peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sur un terrain situé dans le voisinage immédiat, à moins de 300 mètres de la construction pour laquelle ces places sont nécessaires. Ces dispositions seront justifiées lors de la demande du permis de construire.

Article UB 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager.
Les plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste des végétaux d'essence locale.

SECTION 3

Article UB 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol :

Non règlementé

SECTION 4

Article 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Article 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone : La zone UD est une zone d'habitat pavillonnaire à faible densité. On y recense un sous secteur nommé UDa où toute nouvelle construction et extension conduisant à la création de logements est interdite.

SECTION 1

Article UD 1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits, sauf conditions précisées à l'Article 2 :

- Les installations classées au titre de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sauf celles autorisées à l'article UD2,
- Les installations pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage,
- Les parcs d'attractions tels que définis par le code de l'Urbanisme,
- Les dépôts de toute nature tels que définis par le code de l'Urbanisme,
- Les groupes de garages individuels en front à rue,
- Les habitations légères de loisirs définies par le code de l'Urbanisme,
- Les affouillements, exhaussements des sols sauf ceux autorisés à l'article UD2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières telles que définies par le Code de l'Urbanisme,
- Les campings et le stationnement des caravanes au sens du code de l'urbanisme,
- Les constructions à usage agricole, sauf celles autorisées à l'article UD2.
- Les commerces et services, sauf ceux autorisés à l'article UD2
- Les industries, les entrepôts
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- les constructions d'immeubles collectifs à usage d'habitation qui ne respectent pas les contraintes spécifiées en sections 2 et 3 du présent règlement de la zone UD.
- En secteur Uda, toute nouvelle construction à usage d'habitation et les extensions conduisant à la création de logement ainsi que les établissements recevant du public
- Les Etablissements Recevant du Public (ERP) en secteur Uda.

Article UD 2 - Types d'occupation des sols autorisés sous conditions spéciales

Sont autorisées en zone UD

- les bâtiments annexes, abris de jardin, piscines, à condition que ces constructions dépendent d'une construction principale et que leur nombre ne dépasse pas 3 unités
- Les chaufferies collectives d'immeubles d'habitation à condition que des précautions particulières soient prises pour limiter tout gêne aux voisins ainsi que les risques d'incendie.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous-condition qu'elles soient nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants ou compatibles avec la présence des habitations
- Les commerces et services de moins de 300 m² de SURFACE DE PLANCHER (Surface Hors Œuvre Nette).
- La réparation ou l'aménagement d'immeubles existants avant l'approbation du PLU peuvent être exécutés même s'ils ne répondent pas aux prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants, sauf application d'une disposition d'alignement.
- L'extension ou la restauration des constructions à usage agricole à la condition que celles-ci n'occasionnent pas de gêne supplémentaire au voisinage.
- Les affouillements et exhaussements des sols lorsqu'ils sont nécessaires pour la recherche, la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques
- Les constructions d'immeubles collectifs à usage d'habitation à condition qu'ils remplissent les conditions fixées aux sections 2 et 3 du règlement de la zone UD.

SECTION 2

Article UD 3 - Accès et Voirie

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique ou privée.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ladite voie ne peut avoir moins de 4 mètres de large

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sera édifié, et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets ménagers en porte à porte, et soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

Voirie :

Dès lors que le secteur à desservir le justifie, les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures ménagères, véhicules de lutte contre l'incendie,...).

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, pente.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées des décrets et circulaires d'application relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Article UD 4 - Desserte par les réseaux

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Pour les constructions qui, en raison de leur hauteur, ne peuvent être desservies gravitairement, le constructeur doit réaliser à sa charge l'installation de surpression.

Assainissement

a) eaux usées

Tout déversement d'eaux usées dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

b) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation) les eaux pluviales devront être régulées à la parcelle puis infiltrées si la nature du sol le permet ou restituées au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum fixé par l'autorité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagement topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

c) divers

Les branchements privés sur le réseau électrique et de télécommunication doivent être enterrés, sauf en bordure de RD. 1032.

Article UD 5 - Caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

Article UD 6 - Implantation par rapport aux voies

Les constructions doivent être édifiées :

- soit avec façade ou pignon sur rue
- soit **avec un retrait R minimum de 5 mètres et dans une profondeur maximale de 80 mètres par rapport à l'alignement**

L'ensemble de la construction doit s'inscrire dans cette bande constructible.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 35 mètres de l'axe de la RD 932

Toute construction doit être implantée avec un retrait $R = 15$ m par rapport à l'emprise SNCF

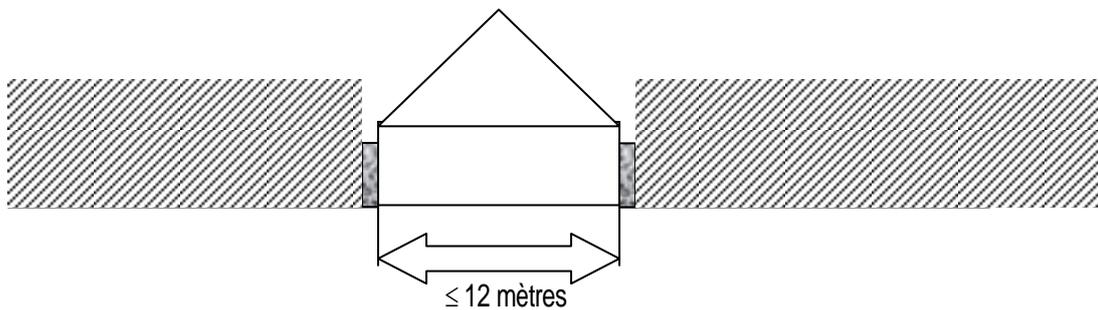
Les constructions existantes ne respectant pas les dispositions fixées ci-dessus, si elles ne sont pas frappées d'alignement peuvent être transformées, agrandies ou surélevées au nu de la façade.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de constructions d'équipements d'infrastructure si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte à l'environnement, ni dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension de faible emprise d'une construction existante.

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

Les constructions et extensions doivent être édifiées :

- d'une limite latérale à l'autre si la largeur de la parcelle est inférieure ou égale à 12 m.



- Sur au moins une des limites séparatives si la largeur de la parcelle se situe entre 12 et 16 mètres. En cas de retrait, la distance entre la limite séparative et la construction devra être au minimum de 4 mètres en cas de vue directe (fig. A) et 3 mètres en cas de vue indirecte (fig. B).

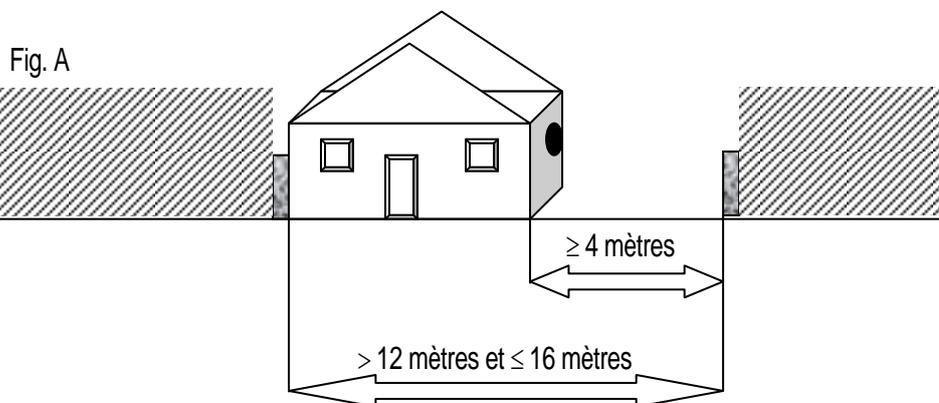
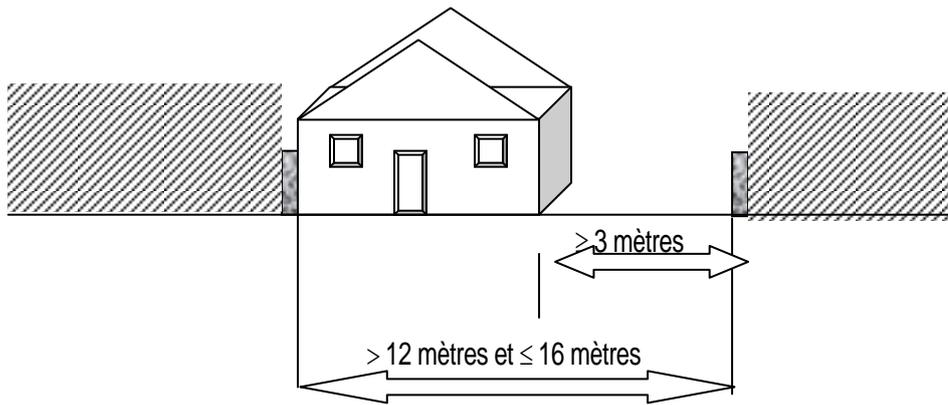
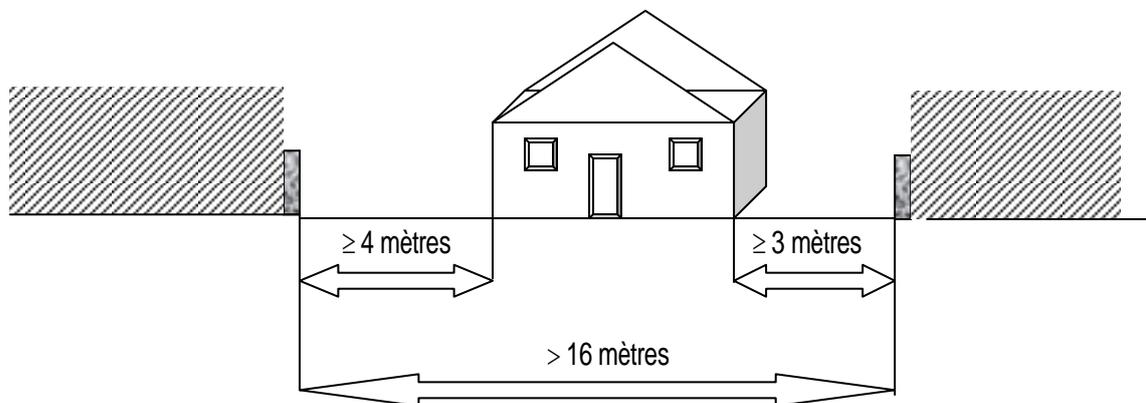
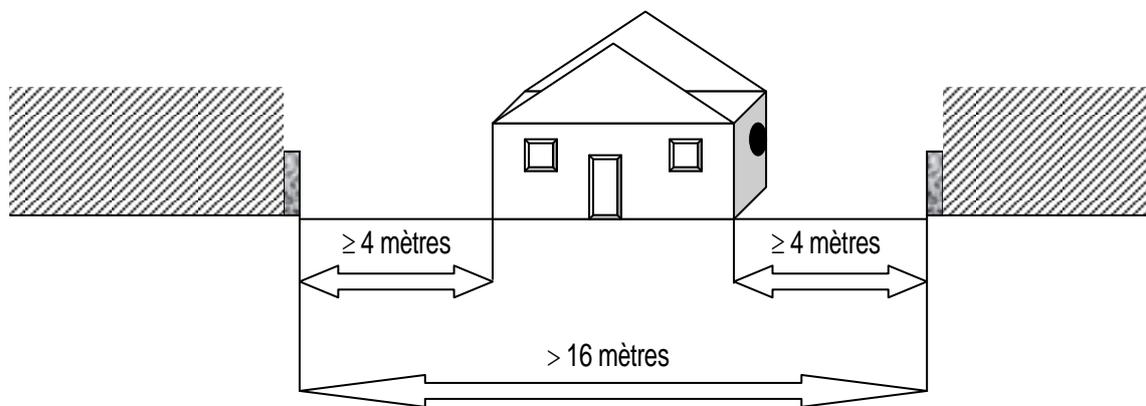


Fig. B



- Si la largeur de la parcelle dépasse 16 mètres, les constructions pourront être édifiées en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, la distance entre les limites séparatives et la construction devra être au minimum de 4 mètres en cas de vue directe et 3 mètres en cas de vue indirecte



CAS PARTICULIERS :

- Si la profondeur du terrain à partir de l'alignement (ou du retrait imposé sur l'alignement) est inférieure à 15 m, les constructions peuvent être édifiées jusqu'en fond de parcelle.
- La continuité d'une limite latérale à l'autre n'est pas imposée lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot
- les constructions annexes devront s'implanter soit sur au moins une des limites séparatives ou soit avec un retrait minimum de 3 mètres

Lorsqu'une nouvelle construction est érigée contre un bâtiment existant, la hauteur du bâtiment ainsi construit ne devra pas être supérieure à la hauteur du bâtiment voisin.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de construction d'équipements d'infrastructure, ni aux extensions des constructions à usage agricole.

Article UD 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Entre deux bâtiments d'habitation non contigus, doit toujours être respectée **une distance minimale de 6 mètres**.

Les bâtiments annexes et abris de jardin doivent être distants d'au moins 3 mètres des baies éclairant les espaces de vie et de travail.

Dans le cas d'un mur aveugle, il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation de ces bâtiments annexes et abris de jardin.

Article UD 9 - Emprise au sol

L'emprise de l'ensemble des constructions **ne doit pas excéder 50 %** de la surface totale de la parcelle.

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions peut être portée à 60 % de la surface totale de la parcelle dans le cas de construction à usage de commerce, d'activités ou de bâtiments agricoles autorisés.

L'emprise au sol des constructions annexes ne doit pas excéder 15 % de la surface totale de la parcelle.

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour la construction d'équipement d'infrastructure.

Article UD 10 - Hauteur des constructions

Hauteur absolue

La hauteur maximale de toute construction sauf annexe est **limitée à 7 m à l'égout du toit, soit R + 1 + combles aménageables**.

Les règles précisées ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de réparations, aménagements ou extensions inférieures ou égales à 20% de la SURFACE DE PLANCHER pour les constructions existantes.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3,5 mètres à l'égout du toit sauf pour les annexes accolées à l'habitation.

Article UD 11 - Aspect extérieur

Principe général : 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. Matériaux, façades :

- Lorsque les façades sont faites de matériaux similaires, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts ainsi que l'utilisation de la tôle sont interdits sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.
- Les murs pignons et les soubassements peuvent utiliser des matériaux différents de ceux des façades du bâtiment principal ou du bâtiment voisin, à la condition de respecter le caractère des lieux environnants. Lorsqu'une construction nouvelle met à jour un important mur pignon d'une construction voisine, il incombe au pétitionnaire de traiter cette partie visible du mur pignon.
- Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.
- Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes.

2. Les percements en façade

- Les fenêtres auront des proportions similaires à celles des fenêtres des constructions traditionnelles. A l'exception des portes de garages et des vérandas, les baies seront plus hautes que larges. Les surfaces pleines seront dominantes par rapport aux percements.

3. Toitures, couvertures et ouvertures en toitures

- Les toitures des constructions principales quand elles sont à pente seront à deux pentes. Elles seront en cohérence avec les toitures existantes, sauf si celles-ci constituent une exception à l'aspect général de la zone. Les pentes respecteront un angle compris entre 35 et 45° comptés par rapport à l'horizontale.
- Les toitures existantes dont la pente ne respecte pas les dispositions ci-dessus pourront être agrandies en suivant la pente initiale.
- Pour les bâtiments annexes, il est admis des toits à une pente.
- Les toits terrasses sont autorisés.
- La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat (de type tuiles, ardoises ou matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte). La toiture en tôle est interdite excepté pour :
 - o les bâtiments agricoles
 - o **les constructions de la rue de Pimprez (à l'identique)**
 - o **les constructions annexes de type garage, abris de jardin, appentis et sous réserve d'être en harmonie avec la construction principale (aspect zinc, tuile ou tôle ondulé petites ondes).**

4. Les percements en toiture.

- Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (à la capucine), soit par des fenêtres de toit posées et encastrées dans la couverture.
- Les relevés de toiture – dits chien assis – sont interdits.
- L'encombrement total des lucarnes et des fenêtres de toit ne pourra excéder plus du tiers de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. Dans le cas de lucarnes, leur largeur ne pourra pas être supérieure à celle des percements situés au niveau inférieur.

5. Les couleurs

- La teinte des enduits devra être claire et déclinée selon des tons rappelant les matériaux régionaux. Une harmonie devra être trouvée entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires, quand elles ne sont pas enterrées, doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles de la voie publique ou dissimulées par un rideau de verdure.

6. Les clôtures

Les clôtures prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété. Les haies végétales formées de Thuyas, Cyprès et autres conifères sont interdites.

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives doivent être constituées :

- soit par une haie végétale, d'une hauteur comprise entre 1.2 et 2,2 mètres maximum, composée d'essences locales (charmilles, troènes, noisetiers, lilas, buis, genêts, cytises...) doublée ou non d'un grillage qui se situera en arrière de ladite haie, sur la parcelle.
- soit par des murs en maçonnerie d'une hauteur comprise entre 1.2 et 2.2 mètres maximum
- soit par un mur bahut surmonté d'une grille à barreaudage vertical ou d'un grillage en treillis soudé de teinte foncé. La hauteur du mur sera comprise entre 0.5 et 1 mètre. La hauteur de l'ensemble sera comprise entre 1.2 et 2.2 mètres. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction. Il sera éventuellement doublé d'une haie végétale composée d'essences locales énumérées ci-avant.
- Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture de la construction.
- Les clôtures en plaque de béton armé entre poteaux sont interdites en limite de voie publique.
- Les brises vues et/ou panneaux bois sont autorisés excepté en façade

Article UD 12 - Stationnement des véhicules

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

En particulier, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation collective 1 place de stationnement par tranche de 40m² de plancher hors œuvre de construction avec, au minimum, deux places par logement dont une couverte.
- Pour les constructions à usage d'habitations individuelles 2 places de stationnement par logement aménagées dans la propriété.
- Pour les constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement par tranche de 30m² de plancher hors œuvre de construction.
- Pour les hôtels et les restaurants : 1 place de stationnement par deux chambres. 1 place de stationnement pour 10m² de surface de restaurant.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs architecturaux ou d'urbanisme, le pétitionnaire peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sur un terrain situé dans le voisinage immédiat, à moins de 300 mètres de la construction pour laquelle ces places sont nécessaires. Ces dispositions seront justifiées lors de la demande du permis de construire.

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

Article UD 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les parties non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence locale par 100m² d'espaces non construits.

Les plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste des végétaux d'essence locale.

Tout lotissement ou ensemble de constructions groupées à usage d'habitation doit compter un espace planté commun d'un seul tenant d'au moins 10% de la superficie totale dudit ensemble ou lotissement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par les plantations équivalentes.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m².

Lorsque la surface de ces parcs excède 2 000 m², ils sont obligatoirement divisés par des rangées d'arbres ou des haies.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION 3

Article UD 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol :

Non réglementé

SECTION 4

Article 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Article 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone : il s'agit d'une zone mixte comprenant de l'habitat, des activités artisanales et des ateliers. On recense deux sous secteurs :

- un sous secteur UEa où les constructions à usage d'habitation sont autorisées.
- un sous secteur UEar où toute nouvelle construction et extension conduisant à la création de logements est interdite.

SECTION 1

Article UE 1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

- Les groupes de garages individuels en front de rue.
- Les installations classées au titre de la Loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, pour la protection de l'environnement sauf celles autorisées à l'article UE2.
- Les dépôts de toute nature
- Les installations pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage
- L'ouverture et l'exploitation de carrières telles que définies dans le Code de l'Urbanisme
- Les affouillements et exhaussements de sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits, sauf ceux autorisés à l'article UE2.
- Les parcs d'attraction ; les aires de jeux et les aires de sport tels que définis par le Code de l'Urbanisme
- Les campings et le stationnement des caravanes au sens du Code de l'Urbanisme
- Les constructions à usage agricole
- Les commerces et services en UEa
- Les constructions à usage d'habitation sauf en UEa.
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation et les extensions conduisant à la création de logement en secteur UEar.

Article UE 2 - Types d'occupation des sols autorisés sous conditions spéciales

Sont autorisées les bâtiments annexes, abris de jardin, piscines, à condition que ces constructions dépendent d'une construction principale à vocation d'habitat et que leur nombre ne dépasse pas 2 unités

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous condition qu'elles soient nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants ou compatibles avec la présence des habitations.
- En cas de sinistre, la reconstruction d'une surface de plancher hors œuvre équivalente à celle du bâtiment détruit.
- La réparation ou l'aménagement d'immeubles existants avant l'approbation du PLU peuvent être exécutés même s'ils ne répondent pas aux prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants, sauf application d'une disposition d'alignement.
- Les affouillements et exhaussements des sols lorsqu'ils sont nécessaires pour la recherche, la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Les constructions destinées au logement du personnel de surveillance des installations

SECTION 2

Article UE 3 - Accès et Voirie

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique ou privée.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ladite voie ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sera édifié, et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets ménagers en porte à porte, et soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

Voirie :

Dès lors que le secteur à desservir le justifie, les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures ménagères, véhicules de lutte contre l'incendie,...).

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, pente.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées des décrets et circulaires d'application relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées.

Article UE 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Pour les constructions qui, en raison de leur hauteur, ne peuvent être desservies gravitairement, le constructeur doit réaliser à sa charge l'installation de surpression.

Assainissement

a) eaux usées

Tout déversement d'eaux usées dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

b) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation) les eaux pluviales devront être régulées à la parcelle puis infiltrées si la nature du sol le permet ou restituées au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum fixé par l'autorité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagement topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

c) divers

Les branchements privés sur le réseau électrique et de télécommunication doivent être enterrés.

Article UE 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UE 6 - Implantation par rapport aux voies

Sauf pour les annexes, les constructions à usage d'activités et les dépôts doivent être implantés avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD932 ex RN32 et 8 mètres par rapport aux autres voies publiques.

Les constructions à usage d'habitation doivent :

- être édifiées façade sur rue
- être édifiées avec un retrait R minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

En outre, toutes les constructions doivent être situées dans une bande de 80 mètres de profondeur maximale par rapport aux voies.

L'ensemble de la construction doit s'inscrire dans cette bande constructible.

Les constructions existantes à usage d'habitation ne respectant pas ces dispositions, si elles ne sont pas frappées d'alignement, peuvent être transformées, agrandies ou sur élèves au nu de la façade.

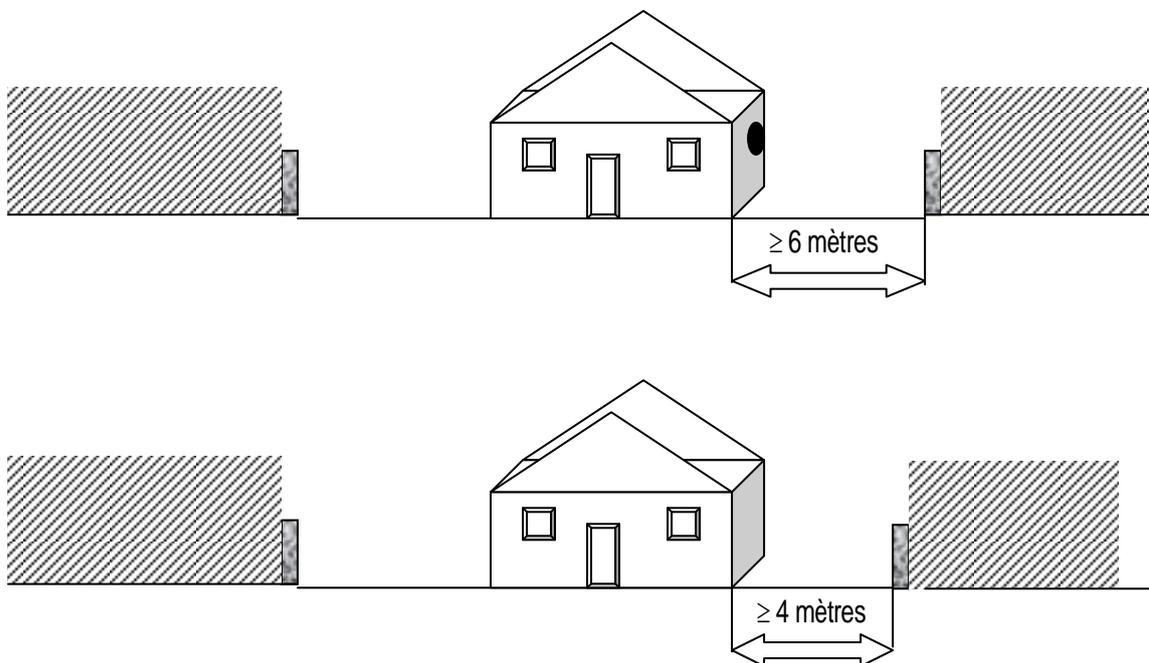
Article UE 7- implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une **distance minimale (M) de 6 m des limites séparatives dans le cas d'une construction avec vue directe et 4 mètres pour un mur sans vue directe.**

Les constructions annexes devront s'implanter soit sur au moins une des limites séparatives ou soit avec un retrait minimum de 3 mètres

Lorsqu'une nouvelle construction est érigée contre un bâtiment existant, la hauteur du bâtiment ainsi construit ne devra pas être supérieure à la hauteur du bâtiment voisin.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension de faible emprise des constructions existantes.



Article UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique.

Une seule construction annexe peut être édifée par parcelle

Entre deux bâtiments d'habitation non contigus, doit toujours être respectée **une distance minimale de 6 mètres.**

Les autres bâtiments doivent être distants d'au moins 3 mètres.

Dans le cas d'un mur aveugle, il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation de ces bâtiments annexes et abris de jardin.

Article UE 9 - Emprise au sol

L'emprise de l'ensemble des constructions **ne doit pas excéder 50 %** de la surface totale de la parcelle.

Article UE 10 – Hauteur des constructions

Hauteur Absolue

La hauteur des constructions à usage d'activités **ne peut dépasser 9 mètres à l'égout du toit**. Des adaptations mineures peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'Article 4 du TITRE 1 pour des raisons fonctionnelles (cheminées, silos, etc...).

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut dépasser 7 mètres à l'égout du toit, soit R+1+C.

La hauteur maximale des constructions annexes, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas dépasser **3,5 mètres à l'égout du toit sauf pour les annexes accolées à l'habitation**.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de réparation ou d'aménagement des constructions existantes, ni dans le cas d'équipements publics ou d'infrastructure.

Article UE 11 - Aspect, extérieur

Principe général : 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. Matériaux, façades :

- Lorsque les façades sont faites de pierres ou de matériaux similaires, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts ainsi que l'utilisation de la tôle sont interdits sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures
- Les murs pignons et les soubassements peuvent utiliser des matériaux différents de ceux des façades du bâtiment principal ou du bâtiment voisin, à la condition de respecter le caractère des lieux environnants. Lorsqu'une construction nouvelle met à jour un important mur pignon d'une construction voisine, il incombe au pétitionnaire de traiter cette partie visible du mur pignon.
- Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.
- Les équipements et installations liés à la climatisation de l'air et à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes.

2. Les percements en façade

- Les fenêtres auront des proportions similaires à celles des fenêtres des constructions traditionnelles. A l'exception des portes de garages et des vérandas, les baies seront plus hautes que larges. Les surfaces pleines seront dominantes par rapport aux percements.

3. Toitures, couvertures et ouvertures en toitures

- Les toitures des constructions principales seront à deux ou quatre versants. Elles seront en cohérence avec les toitures existantes, sauf si celles-ci constituent une exception à l'aspect général de la zone. Les pentes respecteront un angle compris entre 35 et 45° comptés par rapport à l'horizontale.
- Les toits terrasses sont interdits sauf pour les constructions à usage d'activité. Pour les bâtiments annexes, il est admis des toits à une pente.
- La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat (de type tuiles, ardoises ou matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte). La toiture en tôle est interdite sauf pour les constructions annexes de type garage, abris de jardin, appentis et sous réserve d'être en harmonie avec la construction principale (aspect zinc, tuile ou tôle ondulé petites ondes). Les panneaux solaires sont autorisés.

4. Les percements en toiture.

- Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (à la capucine), soit par des fenêtres de toit posées et encastrées dans la couverture.
- Les relevés de toiture – dits chien assis – sont interdits
- L'encombrement total des lucarnes et des fenêtres de toit ne pourra excéder plus du tiers de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. Dans le cas de lucarnes, leur largeur ne pourra pas être supérieure à celle des percements situés au niveau inférieur.

5. Les couleurs

- La teinte des enduits devra être claire et déclinée selon des tons rappelant les matériaux régionaux. Une harmonie devra être trouvée entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires, quand elles ne sont pas enterrées, doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles de la voie publique et dissimulées par un rideau de verdure.

6. Les clôtures

Les clôtures prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété. Les haies végétales formées de Thuyas, Cyprès et autres conifères sont interdites.

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives doivent être constituées :

- soit par une haie végétale, d'une hauteur comprise entre 1.2 et 2 mètres maximum, composée d'essences locales (charmilles, troènes, noisetiers, lilas, buis, genêts, cytises...) doublée ou non d'un grillage qui se situera en arrière de ladite haie, sur la parcelle.
- soit par des murs en maçonnerie d'une hauteur comprise entre 1.2 et 2 mètres maximum
- soit par un mur bahut surmonté d'une grille à barreaudage vertical ou d'un grillage en treillis soudé de teinte foncé. La hauteur du mur sera comprise entre 0.5 et 1 mètre. La hauteur de l'ensemble sera comprise entre 1.2 et 2 mètres. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction. Il sera éventuellement doublé d'une haie végétale composée d'essences locales énumérées ci-avant.
- Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture de la construction.
- Les clôtures en plaque de béton armé entre poteaux sont interdites en limite de voie publique.
- Les brises vues et/ou panneaux bois sont autorisés

L'ensemble de ces dispositions ne s'impose pas aux équipements publics ou d'intérêt général, aux constructions dont l'architecture a fait l'objet d'une étude particulière et s'intégrant parfaitement dans l'environnement bâti.

Article UE 12 — Stationnement des véhicules

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

En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement aménagées dans la propriété.
- pour les constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de plancher hors œuvre de construction.
- pour les constructions à usage de commerce de plus de 300 m² de surface de vente : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
- pour les établissements artisanaux : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre de construction.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement et l'évolution des camions et divers véhicules utilitaires.

Article UE 13 – Espaces libres et plantations

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 200 M² de surface libre de construction.

Les marges de reculement par rapport aux voies (définies à l'Article 6) doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 100 m² de surface.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION 3

Article UE 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Non réglementé

SECTION 4

Article 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

CHAPITRE 5 - dispositions applicables à la zone UH

C'est une zone d'équipements scolaires en milieu boisé. Lycée agricole de Ribécourt-Dreslincourt.

SECTION 1

Article UH 1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Les groupes de garages individuels en front à rue
- Les constructions à usage d'habitation, sauf celles liées au fonctionnement des équipements scolaires implantés dans la zone.
- Les installations classées au titre de la Loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, pour la protection de l'environnement.
- Les dépôts de toute nature
- Les installations pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage
- L'ouverture et l'exploitation de carrières telles que définies dans le Code de l'Urbanisme
- Les affouillements et exhaussements de sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits, sauf ceux autorisés à l'article UH2.
- Les parcs d'attraction ; les aires de jeux et les aires de sport tels que définis par le Code de l'Urbanisme
- Les campings et le stationnement des caravanes au sens du Code de l'Urbanisme
- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage de bureaux, commerces et services.

ARTICLE UH 2 – Types d'occupation des sols autorisés sous conditions spéciales.

- En cas de sinistre, la reconstruction d'une surface de plancher hors œuvre équivalente à celle du bâtiment détruit.
- La réparation ou l'aménagement d'immeubles existants avant l'approbation du PLU peuvent être exécutés même s'ils ne répondent pas aux prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants, sauf application d'une disposition d'alignement.
- Les affouillements et exhaussements des sols lorsqu'ils sont nécessaires pour la recherche, la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Les constructions destinées au logement du personnel de surveillance des installations

SECTION 2

ARTICLE UH 3 - Accès et Voirie

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique ou privée.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ladite voie ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sera édifié, et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets ménagers en porte à porte, et soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

Voirie :

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, pente.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées des décrets et circulaires d'application relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées.

ARTICLE UH 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Pour les constructions qui, en raison de leur hauteur, ne peuvent être desservies gravitairement, le constructeur doit réaliser à sa charge l'installation de surpression.

Assainissement

a) eaux usées

Avant d'être rejeté dans le réseau collectif, tout déversement d'eaux usées dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

b) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation) les eaux pluviales devront être régulées à la parcelle puis infiltrées si la nature du sol le permet ou restituées au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum fixé par l'autorité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagement topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

c) divers

Les branchements privés sur le réseau électrique et de télécommunication doivent être enterrés.

Article UH 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UH 6 - Implantation par rapport aux voies

Toutes les constructions doivent être édifiées avec un retrait (R) d'au moins 4m par rapport à l'alignement.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale (M) de 3m des limites séparatives.

Article UH 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique.

Entre deux bâtiments d'habitation non contigus, doit toujours être respectée une distance minimale de 6 mètres.

Les bâtiments annexes et abris de jardin doivent être distants d'au moins 3 mètres des baies éclairant les espaces de vie et de travail.

Dans le cas d'un mur aveugle, il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation de ces bâtiments annexes et abris de jardin.

Article UH 9 - Emprise au sol

L'emprise de l'ensemble des constructions, ne doit pas excéder 40 % de la surface totale de la parcelle.

Article UH 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 12 m à l'égout du toit (soit R + 3, a savoir 3 niveaux sur rez-de-chaussée).

Article UH 11 - Aspect extérieur

Principe général : 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. Matériaux, façades :

- Lorsque les façades sont faites de pierres ou de matériaux similaires, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts ainsi que l'utilisation de la tôle sont interdits sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures
- Les murs pignons et les soubassements peuvent utiliser des matériaux différents de ceux des façades du bâtiment principal ou du bâtiment voisin, à la condition de respecter le caractère des lieux environnants. Lorsqu'une construction nouvelle met à jour un important mur pignon d'une construction voisine, il incombe au pétitionnaire de traiter cette partie visible du mur pignon.
- Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.
- Les équipements et installations liés à la climatisation de l'air et à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes.

2. Les percements en façade

- Les fenêtres auront des proportions similaires à celles des fenêtres des constructions traditionnelles. A l'exception des portes de garages et des vérandas, les baies seront plus hautes que larges. Les surfaces pleines seront dominantes par rapport aux percements.

3. Toitures, couvertures et ouvertures en toitures

- La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des constructions voisines, sauf si celles-ci constituent une exception à l'aspect général de la zone.
- Les toits terrasses sont interdits. Pour les bâtiments annexes, il est admis des toits à une pente.
- La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat (de type tuiles, ardoises ou matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte). La toiture en tôle est interdite sauf pour les constructions annexes de type garage, abris de jardin, appentis et sous réserve d'être en harmonie avec la construction principale (aspect zinc, tuile ou tôle ondulé petites ondes). Les panneaux solaires sont autorisés.

4. Les percements en toiture.

- Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (à la capucine), soit par des fenêtres de toit posées et encastrées dans la couverture.
- Les relevés de toiture – dits chien assis – sont interdits.
- L'encombrement total des lucarnes et des fenêtres de toit ne pourra excéder plus du tiers de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. Dans le cas de lucarnes, leur largeur ne pourra pas être supérieure à celle des percements situés au niveau inférieur.

5. Les couleurs

- La teinte des enduits devra être claire et déclinée selon des tons rappelant les matériaux régionaux. Une harmonie devra être trouvée entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires, quand elles ne sont pas enterrées, doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles de la voie publique et dissimulées par un rideau de verdure.

6. Les clôtures

Les clôtures prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété. Les haies végétales formées de Thuyas, Cyprès et autres conifères sont interdites.

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives doivent être constituées :

- soit par une haie végétale, d'une hauteur comprise entre 1.8 et 2.2 mètres maximum, composée d'essences locales (charmilles, troènes, noisetiers, lilas, buis, genêts, cytises...) doublée ou non d'un grillage qui se situera en arrière de ladite haie, sur la parcelle.
- soit par des murs en maçonnerie d'une hauteur comprise entre 1.8 et 2.2 mètres maximum
- soit par un mur bahut surmonté d'une grille à barreaudage vertical ou d'un grillage en treillis soudé de teinte foncé. La hauteur du mur sera comprise entre 0.8 et 1,5 mètre de haut. La hauteur de l'ensemble sera comprise entre 1.8 et 2.5 mètres. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction. Il sera éventuellement doublé d'une haie végétale composée d'essences locales énumérées ci-avant.
- Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture de la construction.
- Les clôtures en plaque de béton armé entre poteaux sont interdites.

L'ensemble de ces dispositions ne s'impose pas aux équipements publics ou d'intérêt général, aux constructions dont l'architecture a fait l'objet d'une étude particulière et s'intégrant parfaitement dans l'environnement bâti.

Article UH 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules appartenant au personnel et aux étudiants se fera obligatoirement à l'intérieur de la zone.

Article UH 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces plantés figurant au plan devront être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

SECTION 3

Article UH 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Non règlementé

SECTION 4

Article 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Article 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Caractère de la zone : zone urbaine destinée à l'implantation d'installations industrielles.

SECTION 1

Article UI 1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Sont interdits, sauf conditions précisées à l'Article 2 :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage de commerce de plus de 500 m2 de surface totale hors œuvre.
- Les parcs d'attractions tels que définis par le code de l'Urbanisme,
- Les dépôts de toute nature tels que définis par le code de l'Urbanisme,
- Les groupes de garages individuels
- Les affouillements, exhaussements des sols sauf ceux autorisés à l'article UI2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières telles que définies par le Code de l'Urbanisme,
- Les campings et le stationnement des caravanes au sens du code de l'urbanisme,
- Les constructions à usage agricole, sauf celles autorisées à l'article UI2.

Article UI 2 - Types d'occupation des sols autorisés sous conditions spéciales

Sont admis :

- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre.
- Les constructions destinées à la surveillance et à la direction des établissements industriels, à la condition qu'elles soient dans l'enceinte de l'établissement.
- Les constructions à usage de bureau qui constituent le complément administratif, technique ou commercial des établissements industriels.
- La réparation, l'aménagement et l'extension de faible emprise des constructions existantes à usage d'habitation.
- La construction d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- La construction de voies navigables ainsi que les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public fluvial, y compris les affouillements et exhaussements qui y sont liés, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur

SECTION 2

Article UI 3 - Accès et voirie

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique ou privée.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ladite voie ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sera édifié, et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets ménagers en porte à porte, et soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

Voirie :

Dès lors que le secteur à desservir le justifie, les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures ménagères, véhicules de lutte contre l'incendie,...).

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, pente.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées des décrets et circulaires d'application relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées.

Article UI 4 - Desserte par les réseaux

Toute construction ou installation nécessitant une installation d'eau potable nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Pour les constructions qui, en raison de leur hauteur, ne peuvent être desservies gravitairement, le constructeur doit réaliser à sa charge l'installation de surpression.

Assainissement

c) eaux usées

Avant d'être rejeté dans le réseau collectif d'assainissement, tout déversement d'eaux usées doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

d) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation) les eaux pluviales devront être régulées à la parcelle puis infiltrées si la nature du sol le permet ou restituées au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum fixé par l'autorité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagement topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

c) divers

Les branchements privés sur le réseau électrique et de télécommunication doivent être enterrés, sauf en bordure de R.D. 1032.

Article UI 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UI 6 - Implantation par rapport aux voies

Les constructions à usage d'activité et les dépôts, magasins, laboratoires, doivent être implantées **avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement**. Ce retrait est réduit à 5 m pour les postes de gardien et pour les constructions à usage de bureau.

Les constructions existantes ne respectant pas les dispositions fixées ci-dessus, si elles ne sont pas frappées d'alignement, peuvent être transformées, agrandies ou surélevées au nu de la façade.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de construction d'équipement d'infrastructure. Ou d'intérêt collectif. Qui pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait.

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

Les constructions, installations fixes et dépôts doivent être implantées à **une distance minimale (M) de 5 m des limites séparatives touchant une voie et à une distance minimale (M) de 8 m des autres limites séparatives**.

Les constructions existantes ne respectant pas les dispositions fixées ci-dessus si elles ne sont pas frappées d'alignement, peuvent être transformées, agrandies ou surélevées au nu de la façade.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de construction d'équipement d'infrastructure. Ou d'intérêt collectif. Qui pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait.

Article UI 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs liées par un acte authentique.

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être respectée **une distance minimale de 6 mètres**.

Les bâtiments annexes doivent être distants d'au moins 3 mètres des baies éclairant les espaces de vie et de travail.

Dans le cas d'un mur aveugle, il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation de ces bâtiments annexes et abris de jardin.

Ces règles ne concernent pas les constructions relatives aux équipements d'intérêt collectif.

Article UI 9 - Emprise au sol

L'emprise de l'ensemble des constructions **ne doit pas excéder 60 %** de la surface totale de la parcelle, excepté pour les équipements d'intérêt collectif pour lesquels il n'est pas fixé de limite.

Le pourcentage maximum d'emprise définie ci-dessus peut être dépassé pour la construction d'équipements d'infrastructure.

Article UI 10 - Hauteur des constructions

Hauteur

La hauteur des constructions à usage industriel est fixée à **30 m à l'égout du toit**. La hauteur des autres constructions est limitée à 15 m.

La hauteur maximale de tout élément des constructions et installations ne peut dépasser 34 mètres.

Article UI 11 - Aspect extérieur

Principe général

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. Une commission formée au sein du conseil municipal et présidée par le Maire statuera en cas de situation litigieuse.

1 Matériaux, façades :

Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents de ceux des façades respectant eux aussi le caractère des lieux environnants.

Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie (matériaux, enduits, couleurs) avec ceux de la construction principale.

Lorsqu'une construction nouvelle met à jour un important mur pignon d'une construction voisine, il incombe au pétitionnaire de traiter cette partie visible du mur pignon.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ainsi que l'utilisation de la tôle sont interdits sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures. La tôle type Bacacier est autorisée pour le bardage et la toiture des bâtiments d'activité.

Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes.

2 Les percements en façade pour les constructions à usage d'habitation

Les fenêtres auront des proportions similaires à celles des fenêtres des constructions traditionnelles. A l'exception des portes de garage et des vérandas, les baies seront plus hautes que larges. Les surfaces pleines seront dominantes par rapport aux percements.

3 Toitures, couvertures et ouvertures en toitures :

Constructions à usage d'activités et bâtiments annexes

Les matériaux utilisés devront être de teinte tuile brunie ou bleu schiste.

Constructions à usage d'habitation autorisées à l'article 2

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle compris entre 35 et 45°, compté par rapport à l'horizontale. Les toitures terrasses sont interdites pour toutes les constructions.

La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat (de type tuiles, de type ardoises ou matériaux similaires, par leur taille, leur aspect et leur teinte). La toiture en tôle est interdite sauf la tôle de type Bacacier et sauf pour les constructions annexes de type garage, abris de jardin, appentis et sous réserve d'être en harmonie avec la construction principale et d'avoir un aspect zinc ou tuile ou tôles ondulées petites ondes.

Les panneaux solaires sont autorisés.

Les percements en toiture pour les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article 2

Ils seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (à la capucine), soit par des fenêtres de toit posées et encastrées dans la couverture.

L'encombrement total des lucarnes et des fenêtres de toit ne pourra excéder plus du tiers de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. Dans le cas de lucarnes, leur largeur ne pourra pas être supérieure à celle des percements situés au niveau inférieur.

Les percements en toiture seront alignés sur les percements des façades de la construction.

Les percements en toiture pour les autres constructions:

Ils seront constitués par des fenêtres de toit posées et encastrées dans la couverture. Les tôles translucides sont autorisées.

Les percements en toiture devront être alignés les uns par rapport aux autres

4 Les couleurs

Les couleurs vives sont interdites. La teinte des enduits devra être claire et déclinée selon des tons rappelant les matériaux régionaux.

Une harmonie devra être trouvée entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires, quand elles ne sont pas enterrées, doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques ou dissimulées par des plantations à feuillage persistant

5 Antennes

Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.

6 Distribution d'énergie et télécommunication

Les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique, du réseau vidéocommunication doivent être installées en souterrain sauf si les conditions techniques ne le permettent pas.

L'ensemble des règles ci-dessus relatives à l'article 11 ne sont pas applicables aux installations ou constructions des équipements d'intérêt collectif.

7 Clôtures

Dans tous les cas, seules les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres et constituées de dispositifs largement ajourés sont autorisées

Article UI 12 - Stationnement des véhicules

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

Il est exigé des espaces réservés à l'intérieur de la propriété pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

En outre, le chargement et déchargement des marchandises devront être effectués dans l'enceinte de l'établissement industriel.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement et l'évolution des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre de construction.

Les extensions d'établissements industriels ou commerciaux existants ne pourront être autorisées que si à l'occasion de ces extensions sont réalisées les places de stationnement nécessaires pour l'ensemble des bâtiments selon les normes définies ci-dessus.

Article UI 13 - Espaces libres et plantations

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 400 m² de surface libre de construction.

Les espaces plantés doivent couvrir une surface au moins égale à 20 % de la superficie totale de la parcelle.

Les dépôts et décharges visés à l'Article 2 doivent être dissimulés par des arbres à croissance rapide plantés notamment sur la totalité des marges de reculement définies aux Articles 6 et 7,

SECTION 3

Article UI 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Non réglementé

SECTION 4

Article 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A
URBANISER

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh

« Il s'agit d'une zone naturelle non équipée destinée à être urbanisée à court terme sous forme d'une opération d'ensemble. Elle est destinée à accueillir les constructions à usage d'habitation, de services, commerces compatibles avec l'habitat et leurs annexes.

SECTION I

ARTICLE AUh 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,

Les installations pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage,

Les parcs d'attractions tels que définis par le code de l'Urbanisme,

Les dépôts de toute nature tels que définis par le du code de l'Urbanisme,

Les groupes de garages individuels en front à rue,

Les habitations légères de loisirs définies par le code de l'Urbanisme,

Les affouillements, exhaussements des sols tels que définis par le du code de l'Urbanisme sauf ceux autorisés article AU2,

Les activités industrielles,

L'ouverture et l'exploitation de carrières telles que définies par le du Code de l'Urbanisme,

Les campings et le stationnement des caravanes au sens du code de l'urbanisme,

Les constructions à usage agricole,

ARTICLE AUh 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Sont autorisées les bâtiments annexes, abris de jardin, piscines, à condition que ces constructions dépendent d'une construction principale et que leur nombre ne dépasse pas 2 unités.

Sont autorisées sous-conditions :

Les installations classées pour la protection de l'environnement et les dépôts, sous-condition qu'ils soient nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants ou compatibles avec la présence des habitations.

Les affouillements et exhaussements des sols lorsqu'ils sont nécessaires pour la création d'infrastructures de transport, la recherche, la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou dans le cadre d'un projet d'intérêt public.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUh 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique. Ces accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité de leurs usagers sous peine d'inconstructibilité du terrain.

Ladite voie ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

Voirie

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, pente.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées des décrets et circulaires d'application relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées.

ARTICLE AUh 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

Tout déversement d'eaux usées dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

A l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif.

b) Eaux pluviales

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

Les eaux pluviales devront être régulées à la parcelle puis infiltrées si la nature du sol le permet ou restituées au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum fixé par l'autorité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagement topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

AUTRES RESEAUX

Pour toute autre construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

ARTICLE AUh 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions doivent

- être édifiées façade ou pignon sur rue
- être édifiées avec un retrait R compris entre 5 et 15 mètres par rapport à l'alignement.

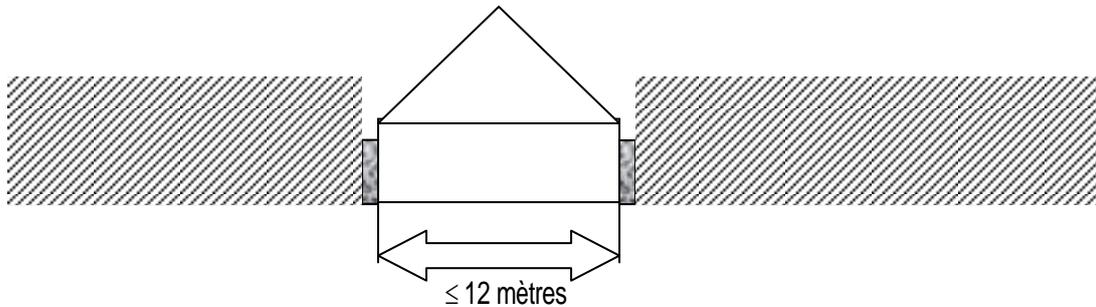
Les constructions existantes ne respectant pas les dispositions fixées ci-dessus, si elles ne sont pas frappées d'alignement peuvent être transformées, agrandies ou surélevées au nu de la façade.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de constructions d'équipements d'infrastructure si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte à l'environnement, ni dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension de faible emprise d'une construction existante

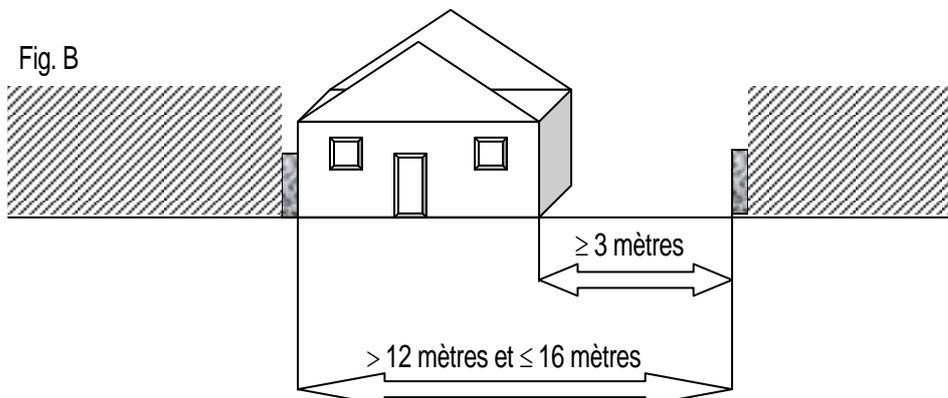
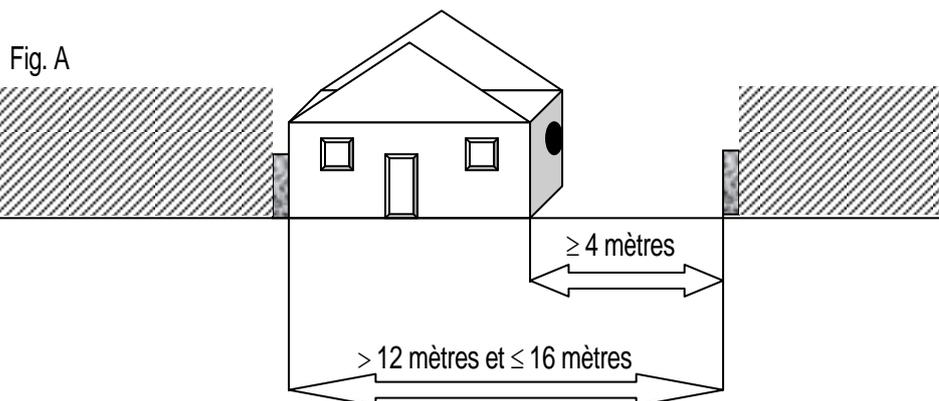
ARTICLE AUh 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf pour les annexes, les constructions et extensions doivent être édifiées sur une profondeur comprise entre 5 et 15 mètres à partir de l'alignement.

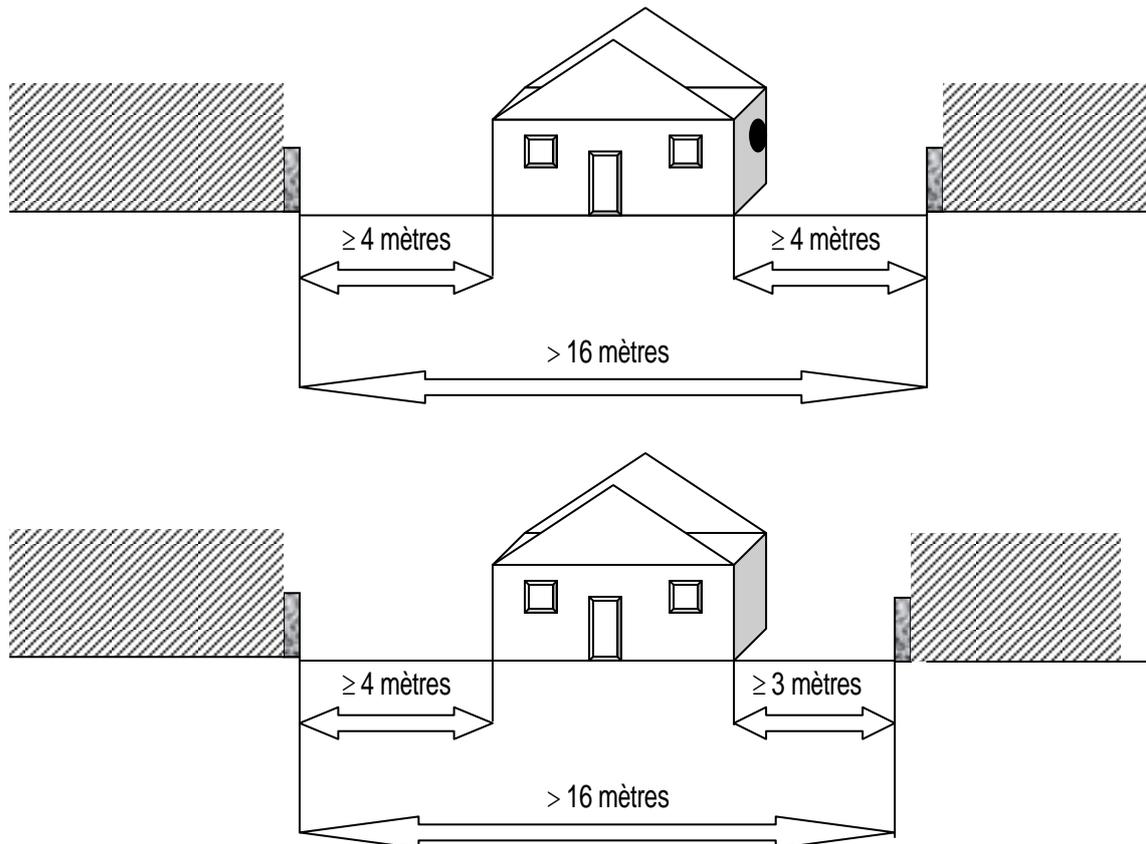
- d'une limite latérale à l'autre si la largeur de la parcelle est inférieure ou égale à 12 m.



- **Sur au moins une des limites séparatives si la largeur de la parcelle se situe entre 12 et 16 mètres.** En cas de retrait, la distance entre la limite séparative et la construction devra être au minimum de 4 mètres en cas de vue directe (fig. A) et 3 mètres en cas de vue indirecte (fig. B).



- **Si la largeur de la parcelle dépasse 16 mètres, les constructions pourront être édifiées en retrait des limites séparatives.** Dans ce cas, la distance entre les limites séparatives et la construction devra être au minimum de 4 mètres en cas de vue directe et 3 mètres en cas de vue indirecte



CAS PARTICULIERS :

- Si la profondeur du terrain à partir de l'alignement (ou du retrait imposé sur l'alignement) est inférieure à 15 m, les constructions peuvent être édifiées jusqu'en fond de parcelle.
- La continuité d'une limite latérale à l'autre n'est pas imposée lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot

Au delà de la profondeur de 15 m à partir de l'alignement (ou du retrait imposé sur l'alignement), des constructions annexes peuvent être édifiées le long des limites séparatives à condition qu'elles ne dépassent pas 20m² de surface au sol et 3.5 m de hauteur.

Lorsqu'une nouvelle construction est érigée contre un bâtiment existant, la hauteur du bâtiment ainsi construit ne devra pas être supérieure à la hauteur du bâtiment voisin.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de construction d'équipements d'infrastructure.

ARTICLE AUh 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Entre deux bâtiments d'habitation non contigus, doit toujours être respectée **une distance minimale de 6 mètres**.

Les bâtiments annexes et abris de jardin doivent être distants d'au moins 3 mètres des baies éclairant les espaces de vie et de travail.

Dans le cas d'un mur aveugle, il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation de ces bâtiments annexes et abris de jardin.

ARTICLE AUh 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE AUh 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue

La hauteur maximale de toute construction est limitée à **7 m à l'égout du toit, soit R + 1 + combles aménageables**. Les règles précisées ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de réparations, aménagements ou extensions inférieures ou égales à 20% de la SURFACE DE PLANCHER pour les constructions existantes.

ARTICLE AUh 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

1. Matériaux, façades :

- Lorsque les façades sont faites de matériaux similaires, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts ainsi que l'utilisation de la tôle sont interdits sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.
- Les murs pignons et les soubassements peuvent utiliser des matériaux différents de ceux des façades du bâtiment principal ou du bâtiment voisin, à la condition de respecter le caractère des lieux environnants. Lorsqu'une construction nouvelle met à jour un important mur pignon d'une construction voisine, il incombe au pétitionnaire de traiter cette partie visible du mur pignon.
- Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.
- Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes.

2. Les percements en façade

- Les fenêtres auront des proportions similaires à celles des fenêtres des constructions traditionnelles. A l'exception des portes de garages et des vérandas, les baies seront plus hautes que larges. Les surfaces pleines seront dominantes par rapport aux percements.

3. Toitures, couvertures et ouvertures en toitures

- Les toitures des constructions principales quand elles sont à pente seront à deux pentes. Elles seront en cohérence avec les toitures existantes, sauf si celles-ci constituent une exception à l'aspect général de la zone. Les pentes respecteront un angle compris entre 35 et 45° comptés par rapport à l'horizontale.
- Pour les bâtiments annexes, il est admis des toits à une pente.

- Les toits terrasses sont autorisés.
- La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat (de type tuiles, ardoises ou matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte). La toiture en tôle est interdite sauf pour les constructions annexes de type garage, abris de jardin, appentis et sous réserve d'être en harmonie avec la construction principale (aspect zinc, tuile ou tôle ondulé petites ondes).
- Les panneaux solaires sont autorisés.

4. Les percements en toiture.

- Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (à la capucine), soit par des fenêtres de toit posées et encastrées dans la couverture.
- Les relevés de toiture – dits chien assis – sont interdits.
- L'encombrement total des lucarnes et des fenêtres de toit ne pourra excéder plus du tiers de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. Dans le cas de lucarnes, leur largeur ne pourra pas être supérieure à celle des percements situés au niveau inférieur.

5. Les couleurs

- La teinte des enduits devra être claire et déclinée selon des tons rappelant les matériaux régionaux. Une harmonie devra être trouvée entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires, quand elles ne sont pas enterrées, doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles de la voie publique et dissimulées par un rideau de verdure.

6. Les clôtures

Les clôtures prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété. Les haies végétales formées de Thuyas, Cyprès et autres conifères sont interdites.

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives doivent être constituées :

- soit par une haie végétale, d'une hauteur comprise entre 1.2 et 2,2 mètres maximum, composée d'essences locales (charmilles, troènes, noisetiers, lilas, buis, genêts, cytises...) doublée ou non d'un grillage qui se situera en arrière de ladite haie, sur la parcelle.
- soit par des murs en maçonnerie d'une hauteur comprise entre 1.2 et 2.2 mètres maximum
- soit par un mur bahut surmonté d'une grille à barreaudage vertical ou d'un grillage en treillis soudé de teinte foncé. La hauteur du mur sera comprise entre 0.5 et 1 mètre. La hauteur de l'ensemble sera comprise entre 1.2 et 2.2 mètres. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction. Il sera éventuellement doublé d'une haie végétale composée d'essences locales énumérées ci-avant.
- Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture de la construction.
- Les clôtures en plaque de béton armé entre poteaux sont interdites en limite de voie publique.
- Les brises vues et/ou panneaux bois sont autorisés.

ARTICLE AUh 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE AUh 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUh 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

SECTION 4

Article 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1Aub

La zone se situe à proximité du centre et partiellement contiguë à une zone d'habitation d'une part et une zone industrielle d'autre part.

Il s'agit d'une zone destinée à permettre l'extension de l'agglomération et la restructuration du quartier, sous forme d'opérations d'ensembles (Z.A.C., lotissements ou ensembles de constructions groupés).

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

ARTICLE 1AUB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole, d'élevage ou d'abris d'animaux.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, visés au code de l'urbanisme ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre du code de l'urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens du code de l'urbanisme, ainsi que les garages collectifs de caravanes.
- Les carrières.
- Les pylônes.
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou dépôts de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les programmes de construction de plus de trois logements et ceux de moins de trois logements.

ARTICLE 1AUB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à conditions particulières :

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les programmes de constructions de plus de trois logements à condition que ceux ci comportent un minima de 20% de logements sociaux

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL

ARTICLE 1AUB3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du code civil.

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptées à l'importance et à la destination de l'opération future.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les voies en impasse sont interdites

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque le raccordement à la voirie existante peut constituer un danger, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE 1AUB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

a) Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à leur traitement préalable.

b) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

L'infiltration naturelle et les techniques de récupération réutilisation des eaux pluviales sont recommandées.

Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, après épuisement des solutions d'infiltration sur place, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et ou du code de l'environnement doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

Desserte téléphonique, électrique et télédistribution

Dans les ensembles de constructions groupées, la desserte téléphonique et électrique intérieure sera enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge du lotisseur ou du promoteur.

ARTICLE 1AUB5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE 1AUB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

○ **Habitat individuel, maisons de villes, résidence personnes âgées en maisons groupées**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des voies et emprises publiques, la distance de l'alignement sera au moins égale à 5 mètres.

De plus, aucune construction ne pourra être implantée au-delà d'une profondeur de 30 mètres mesurée depuis l'emprise publique à l'exception des annexes n'excédant pas 12 m² de SURFACE DE PLANCHER.

○ **Logements collectifs, commerces de proximité et activité tertiaire**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter soit à l'alignement de toutes les voies et emprises publiques nouvelles, soit en retrait. En cas de retrait des voies et emprises publiques, la distance de l'alignement sera au moins égale à 5 mètres.

Aucune construction ne pourra être implantée au-delà d'une profondeur de 30 mètres mesurée depuis l'emprise publique à l'exception des annexes n'excédant pas 12 m² de SURFACE DE PLANCHER.

○ **Zone d'activité**

Le long de la rue du Général Leclerc et des voies nouvelles les constructions seront implantées avec un recul minimum de 10 mètres.

L'implantation des constructions au niveau des ronds points devra être particulièrement étudiée.

○ **Dans l'ensemble de la zone :**

Les postes de transformation électrique ou de détente de gaz seront implantés à l'alignement et intégrés soit dans les bâtiments soit aux clôtures.

ARTICLE 1AUB7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront s'implanter sur les deux limites, l'une au moins des deux limites ou en retrait des limites séparatives aboutissant aux voies de desserte.

En fond de parcelle les constructions seront en retrait.

En cas de retrait, la marge de reculement est ainsi définie :

Habitat individuel, maisons de villes, résidence personnes âgées en maisons groupées, logements collectifs, commerces de proximité et activité tertiaire :

- ❖ Si la façade en vis à vis de la limite séparative comporte des baies assurant l'éclairage des pièces d'habitations (hors cuisines) la distance par rapport à la limite séparative est au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère. Si la façade en vis à vis de la limite séparative ne comporte pas des baies assurant l'éclairage des pièces d'habitations la distance par rapport à la limite séparative est au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 2,50 mètres.
- ❖ Dans le cas de l'extension d'une construction existante qui ne respecterait plus les marges d'isolement et de reculement, l'extension peut être réalisée en surélévation dans le respect des règles de l'article 10.

Zone d'activité :

- ❖ La marge de recul sera au moins égale à 6 mètres si la façade de la construction comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, et de 4 mètres dans le cas inverse.

Dans toute la zone :

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics d'infrastructure et de superstructure.

En l'absence de construction en limite séparative, une clôture conforme aux dispositions de l'article 11 doit être prévue.

ARTICLE 1AUB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans le cas de terrains destinés à des réalisations de maisons individuelles ou maisons de ville :

- ❖ L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété est interdite sauf s'il s'agit d'annexes qui ne sont destinées ni à l'habitat ni à l'activité et qui n'excèdent pas 25 m².

Dans le cas de terrains destinés à des réalisations de collectifs ou d'habitats groupés :

La distance entre deux constructions sur une même propriété sera au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum égal à 6 mètres si la façade de l'une au moins des constructions comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail (hors cuisines), et avec un minimum de 4 mètres si les constructions ne comportent pas de baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail (hors cuisine)

ARTICLE 1AUB 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature (y compris les annexes) est limitée à :

- 30% pour les maisons individuelles,
- 50% pour les maisons de villes, collectifs et habitat groupé,
- 60% pour les constructions à usage d'activités et commerces,

ARTICLE 1AUB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au niveau naturel.

- ***maisons individuelles, maisons de villes, résidence personnes âgées en maisons groupées***

La hauteur maximum des constructions mesurée en tout point à l'égout du toit ou à l'acrotère est de 7m. La hauteur des bâtiments annexes ne doit excéder 2,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

- ***logements collectifs***

La hauteur maximum des constructions mesurée en tout point à l'égout du toit est de 9m (R+2+C)

La hauteur maximum des constructions mesurée en tout point à l'acrotère est de 12m (R+3)

La hauteur des bâtiments annexes ne doit excéder 2,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

- ***zone d'activité et commerces***

La hauteur maximum des constructions mesurée en tout point à l'égout du toit est de 9m

La hauteur maximum des constructions mesurée en tout point à l'acrotère est de 12m

La hauteur des bâtiments annexes ne doit excéder 2,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

- **Dans toute la zone :**

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1AUB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- **Pour les constructions à usage d'habitat**

Volumétrie

Les bâtiments d'habitation qu'il s'agisse de maison individuelle ou d'immeuble de logements collectifs, ne pourront pas avoir une largeur de pignon supérieure à 15 mètres.

Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

En cas de toitures à pentes, le degré de pente moyen pris entre le faitage et la gouttière sera compris entre 35° et 45°.

Il est fortement recommandé d'intégrer des panneaux solaires sans débordements dans les toitures.

Les matériaux de couverture et la couleur de la toiture doivent respecter le caractère du site.

Les toitures en ardoise ou en verrière sont autorisées.

Les toitures terrasses sont autorisées dans le cas où celles-ci sont végétalisées.

L'éclairage éventuel des combles pourra se faire, soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la hauteur sera supérieure à la largeur, soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan de la toiture.

Percements

Les percements seront de proportion verticale (plus haut que large) ; ils se composeront par superposition verticale pour les maisons de type traditionnel.

Les percements seront de proportion verticale ou horizontale selon la composition d'ensemble pour les maisons de type contemporain.

Les maisons avec des parois solaires ou végétalisées sont recommandées.

Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur de teinte claire.

Les parements briques, bois teinté, pierre, enduits finitions grattées sont autorisés.

Les maisons avec des parois solaires ou végétalisées sont recommandées.

Les portes de garage seront pleines, en bois ou métal peint.

Les volets battants des maisons traditionnelles seront en bois peints et les volets roulants des maisons contemporaines seront en pvc.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.) est interdit.

L'imitation de matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres est interdite.

- **Pour les constructions à usage autre que l'habitat**

Toitures

Les toitures terrasses végétalisées sont fortement recommandées pour les bâtiments à usage d'activité et commerce.

La toiture en tôle est autorisée pour les constructions annexes de type garage, abris de jardin, appentis et sous réserve d'être en harmonie avec la construction principale et d'avoir un aspect zinc ou tuile ou tôles ondulées petites ondes.

Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.) est interdit.

Limitation de matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres est interdite.

Clôtures

- maisons individuelles, maisons de villes, résidence personnes âgées en maisons groupées et immeubles collectifs

En bordure des voies et des espaces publics, la clôture pourra être constituée de haies vives composées d'un mélange d'essences locales doublées ou non intérieurement d'un grillage et dont la hauteur ne dépassera pas 2 m.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Ils seront en bois ou métal peint, en harmonie avec les éléments de clôture.

Le PVC est proscrit.

La hauteur de la clôture sera mesurée depuis le domaine public.

En limite séparative les clôtures seront constituées de haies végétales d'essences locales doublées de grillage. En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain.

- Constructions à usage d'activités et commerces

En bordure des voies et des espaces publics, les clôtures ne sont pas obligatoires.

En cas de clôtures, haies vives composées d'un mélange d'essences locales doublées ou non intérieurement d'un grillage et dont la hauteur ne dépassera pas 2 m.

En limite séparative, la clôture n'est pas obligatoire.

En cas de clôtures, haies vives composées d'un mélange d'essences locales doublées ou non intérieurement d'un grillage et dont la hauteur ne dépassera pas 2 m.

Dans tous les cas, est interdit :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.)
- L'imitation de matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres
- Les tôles ondulées, les plaques de ciment et matière plastique.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les coffrets E.D.F.- G.D.F. ainsi que les boîtes à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

Les lignes d'alimentation électrique et téléphonique seront enterrées.

Les équipements du type transformateur électrique ou de détente de gaz doivent prendre en compte par leur implantation et/ou leur traitement la qualité de l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

ARTICLE 1AUB12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Nombre d'emplacements :

Dans tous les secteurs, chaque opération d'ensemble devra comprendre un nombre de places de stationnement banalisé le long des voies ou dans des parkings accessibles aux visiteurs.

- **Construction à usage d'habitat :**

Pour les logements locatifs (habitat individuel ou collectif) financés avec un prêt aidé par l'Etat, une seule aire de stationnement est exigée par logement (article R. 111-4 du Code de l'urbanisme)

- **Constructions à usage d'habitat individuel :**

Il sera aménagé deux places de stationnement par maison dont une sera couverte, il sera réalisé, en outre, un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10% du nombre de maisons.

- **Constructions à usage d'habitat collectif :**

Il sera créé une place de stationnement par logement, pour les logements de moins de 40 mètres carrés de surface de

plancher hors œuvre nette et deux places de stationnement par logement, pour les logements de plus de 40 mètres carrés de surface de plancher hors œuvre nette.

Pour les ensembles comportant plus de 10 logements, il sera réalisé, en outre, un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10% du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos doivent être prévus. Tout local réservé à ces usages doit avoir une surface de 0,5m² par logement.

- **Construction à usage autre que l'habitat**

Constructions à usage industriel, artisanal, bureaux ou d'entrepôt :

Le nombre de places doit répondre aux besoins de l'établissement en tenant compte de son lieu d'implantation et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

En cas de bureaux prévoir une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher.

Constructions à usage commercial :

L'emprise au sol des surfaces de stationnement ou non des grandes surfaces commerciales sera une fois la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Hôpitaux Cliniques :

Il sera créé, pour 10 lits, 4 places de stationnement, en dehors de celles nécessaires au fonctionnement de l'établissement.

Par ailleurs, les aires de stationnement doivent être localisées de manière à permettre leur extension ultérieure si nécessaire.

Maison de retraite médicalisée

Il doit être créé au minimum 1 place de stationnement pour 3 lits y compris celles nécessaires au fonctionnement de l'établissement

Hôtels, restaurants, salles de spectacles, de jeux, de dancing, etc. :

Il sera créé une place de stationnement pour :

- deux chambres d'hôtel,
- 20 mètres carrés de restaurant, salle de spectacle, de jeux, de dancing, etc.

Etablissements d'enseignement :

Il sera créé une place de stationnement par classe.

Pour les établissements du second degré, le nombre est porté à 2 par classe.

Pour les établissements d'enseignement supérieur, il sera créé 25 places pour 100 personnes.

L'établissement doit en outre comporter une aire aménagée pour le stationnement des deux roues.

ARTICLE 1AUB13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Obligation de planter :

Les plantations existantes doivent être au maximum maintenues.

Si toutefois certaines sont supprimées, elles devront être remplacées en nombre équivalent par de nouvelles plantations reprenant l'esprit d'origine et les essences locales traditionnelles.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Les espaces libres collectifs devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de surface.

Les espaces libres de toutes constructions doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager largement végétalisé.

Cet aménagement doit être distinct des surfaces affectées au stationnement des véhicules.

Une bande végétale de 10 à 15 mètres de largeur sera réalisée entre les zones d'habitations et d'activités et commerces.

Celles-ci seront plantées d'arbres de hautes tiges, de gazons et de haies arbustives afin de constituer un espace tampon entre les deux zones.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

SECTION 4

Article 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Article 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUIr

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

ARTICLE 1AUIr1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations ou utilisations du sol, excepté celles autorisée à l'article 2

ARTICLE 1AUIr2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations ou utilisations du sol à condition qu'elles soient directement liées à des activités commerciales, artisanales, tertiaires et de services

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL

ARTICLE 1AUIr3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du code civil.

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptées à l'importance et à la destination de l'opération future.

Tout accès direct depuis le RD932 est interdit

Les voies de desserte à créer auront une largeur minimale de 6 mètres, au moins un trottoir d'au moins 1,5 mètre de large pour piétons

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque le raccordement à la voirie existante peut constituer un danger, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE 1AUIr4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

a) **Eaux usées** : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à leur traitement préalable.

b) **Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

L'infiltration naturelle et les techniques de récupération réutilisation des eaux pluviales sont recommandées.

Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, après épuisement des solutions d'infiltration sur place, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et ou du code de l'environnement doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

Desserte téléphonique, électrique et télédistribution

Dans les ensembles de constructions groupées, la desserte téléphonique et électrique intérieure sera enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge du lotisseur ou du promoteur.

ARTICLE 1AUIr5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE 1AUIr6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à la route départementale RD932.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure et de superstructure

Toutefois, les postes de transformation électrique ou de détente de gaz seront implantés à l'alignement et intégrés soit dans les bâtiments soit aux clôtures.

ARTICLE 1AUIr7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions autres qu'équipements techniques (postes de transformation électrique,...) doivent respecter les marges d'isolement prescrites ci-après :

- **La largeur (L) des marges d'isolement sera au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau de terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 3 m.** Toutefois, une autre disposition peut être adaptée, si plusieurs voisins s'entendent ou si une opération groupée est envisagée. Dans ce cas, les constructions peuvent être édifiées d'une limite latérale à l'autre. La marge d'isolement par rapport à la limite séparative sud sera de 3 m minimum

- Les mesures de protection propres à éviter la propagation des incendies doivent être reconnues satisfaisantes par l'inspection départementale des Services d'Incendie et de Secours.

ARTICLE 1AUIr8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété doit respecter les règles suivantes :

- **Entre deux bâtiments non contigus, la distance ne peut pas être inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé des deux avec un minimum de 3 mètres.**
- La distance entre deux bâtiments doit être conçue de manière à permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AUIr9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale de toute construction autre que les équipements à caractère technique **ne doit pas excéder 50%** de la surface totale de la parcelle.

ARTICLE 1AUIr10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction **est limitée à 9 m.**

Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées, colonnes d'aération,.. et autres structures verticales).

La hauteur des constructions est également limitée par la servitude relative à l'Electricité de France concernant la zone. Les services compétents devront déterminer la hauteur maximale autorisée sous les câbles Haute Tension.

ARTICLE 1AUIr11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les clôtures en bordure de rue ou en limites séparatives ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 2 mètres

Les clôtures en béton plein ou ajouré sont interdites.

ARTICLE 1AUIr12 - STATIONNEMENT

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

Pour chaque parcelle, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison, de service, ceux de la clientèle ainsi que ceux du personnel.

ARTICLE 1AUIr13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

La surface des espaces verts et plantés ne pourra pas être inférieure à 5% de la surface totale de la parcelle.

Les surfaces non construites et, en particulier les marges de reculement, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrains ou traitées partiellement avec des matériaux minéraux

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUIr.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

SECTION 4

Article 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Article 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE 2AU

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée destinée à être urbanisée à long terme sous forme d'opérations d'ensemble. Elle est destinée à accueillir les constructions à usage d'habitation, de services, commerces compatibles avec l'habitat et leurs annexes. Elles font l'objet d'une orientation d'aménagement.

SECTION I

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Non réglementé

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé

ARTICLE 2AU 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront s'implanter soit :

- A l'alignement
- Avec un retrait minimal de 3 mètres

ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront s'implanter soit :

- en limites séparatives
- en retrait des limites séparatives avec un minimum de 3 mètres

ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Non réglementé

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES - aires de jeux et de loisirs – PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non règlementé

SECTION 4

Article 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Article 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé

TITRE 4
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE
AGRICOLE

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

C'est une zone naturelle non équipée, protégée au titre des activités agricoles.

SECTION 1

Article A 1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles autorisées à l'article A2,
- Les entrepôts,
- Les constructions à usage de bureaux ou d'artisanat,
- Les établissements industriels et commerciaux ainsi que les dépôts de toute nature assujettis ou non à la loi pour la protection de l'environnement,

- Les abris fixes ou mobiles utilisés comme habitation.

Article A 2 – Types d'occupation des sols autorisés sous conditions spéciales

- Les constructions d'habitation directement liées aux activités agricoles
- Les annexes liées aux constructions d'habitation autorisées dans la zone (telles que bucher ou piscine, cellier)
- Les éoliennes privées, maximum 12 mètres.
- Les occupations et utilisations du sol liées aux activités de tourisme et d'accueil en milieu rural dans la mesure où ces activités constituent le prolongement de l'activité agricole.
- Les ouvrages les équipements techniques lorsqu'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les bâtiments ou installations à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole ou d'élevage
- les installations classées ou non liées à l'agriculture ou à l'élevage, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- La reconversion de fermes (ou parties de fermes) désaffectées en construction à usage d'habitation, installations sportives ou de loisirs, équipements hôteliers et touristiques

SECTION 2

Article A 3 - Accès et Voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les conditions de desserte du terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sera édifié, et notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée (position, configuration, nombre, pente).

Article A 4 - Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public est obligatoire pour toute construction nouvelle à usage d'habitation.

A défaut de branchement possible sur le réseau public d'adduction, une desserte en eau de forage ou puits particulier sera possible à condition de respecter l'article R111-10 du code de l'urbanisme et de l'article 10 du règlement sanitaire Départemental.

2. Assainissement

a) Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, les eaux pluviales devront être régulées à la parcelle puis infiltrées si la nature du sol le permet.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou dans les réseaux collectant ces eaux. De manière à éviter la surcharge des réseaux, des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement recherchées.

Même quand un réseau d'eaux pluviales est directement accessible, le propriétaire doit faire étudier la possibilité d'infiltration ou de stockage provisoire d'au moins la moitié des eaux pluviales.

b) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si ce réseau d'assainissement collectif n'existe pas, il est obligatoire d'installer un système d'assainissement autonome répondant aux normes en vigueur au moment de la construction, avec un dispositif prévoyant la possibilité de raccorder les bâtiments lorsque le réseau public sera mis en place.

Tout déversement d'eaux usées dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

A l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif.

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article A 6 - Implantation par rapport aux voies

Les constructions doivent être édifiées avec un **recul minimum de 15 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, 35 mètres de la RD 932 et 100 m de la RD 1032.**

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte à l'environnement, ni dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension de faible emprise d'une construction existante.

Cette règle ne s'applique pas à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, abri bus...).

Elle ne s'applique pas non plus aux extensions, aménagement et constructions des bâtiments agricoles pour les sièges d'exploitation existants à l'approbation du PLU.

Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions autres que les équipements d'intérêt général doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Le retrait appliqué sera de :

Retrait = Hauteur à l'égout du toit ou l'acrotère avec un minimum de 4 m.

Cette règle ne s'applique pas à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation,...).

Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Entre deux bâtiments doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et les bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. **Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.**

La construction sur une même propriété de plusieurs bâtiments est autorisée sous réserve que soit respectées :

Retrait = Hauteur à l'égout du toit ou l'acrotère avec un minimum de 6 m en cas de vue directe,

Retrait = Hauteur/2 à l'égout du toit ou l'acrotère avec un minimum de 4 m en cas de mur aveugle ou d'éclairage sans vue.

Article A 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article A 10 - Hauteur des constructions

Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions individuelles **est limitée à 7 m à l'égout du toit.**

La hauteur maximale des constructions à usage agricole **est limitée à 15 m au faîtage.**

Article A 11 - Aspect extérieur

Principe général

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. Une commission formée au sein du conseil municipal et présidée par le Maire statuera en cas de situation litigieuse.

1. Volume et terrassements :

Les constructions nouvelles, les clôtures, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité architecturale. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

2. Toitures, couvertures et ouvertures en toitures :

Constructions à usage d'activités agricoles et bâtiments annexes

Les toitures terrasses sont interdites. Les matériaux utilisés devront être de teinte tuile brunie ou bleu schiste. Les panneaux solaires sont autorisés

Constructions à usage d'habitation :

Les toitures du ou des volumes principaux seront à deux pentes et devront respecter un angle compris entre 35 et 45°, compté par rapport à l'horizontale. Les toitures terrasses sont interdites pour toutes les constructions.

La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat (de type tuiles, de type ardoises ou matériaux similaires, par leur taille, leur aspect et leur teinte).

Les percements en toiture pour les constructions à usage d'habitation :

Ils seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (à la capucine), soit par des fenêtres de toit posées et encastrées dans la couverture.

L'encombrement total des lucarnes et des fenêtres de toit ne pourra excéder plus du tiers de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. Dans le cas de lucarnes, leur largeur ne pourra pas être supérieure à celle des percements situés au niveau inférieur.

Les percements en toiture seront alignés sur les percements des façades de la construction.

Les percements en toiture pour les autres constructions:

Ils seront constitués par des fenêtres de toit posées et encastrées dans la couverture. Les tôles translucides sont autorisées.

Les percements en toiture devront être alignés les uns par rapport aux autres

3. Façades et matériaux pour les constructions d'habitation

- Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents de ceux des façades respectant eux aussi le caractère des lieux environnants,
- Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie (matériaux, enduits, couleurs) avec ceux de la construction principale,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ainsi que l'utilisation de la tôle sont interdits
- Les vérandas sont autorisées. L'harmonie des tons de menuiserie est à respecter,
- Les équipements et installations liés à la climatisation de l'air et la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes.
- L'emploi en façade de bardages métalliques non peints et de tous matériaux hétéroclites ou disparates, non prévus pour cet usage, est interdit.

4. Façades et matériaux pour les autres constructions

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures,
- Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes,
- L'emploi en façade de bardages métalliques non peints et de tous matériaux hétéroclites ou disparates, non prévus pour cet usage, est interdit.

5. Les percements en façade pour les constructions à usage d'habitation

- Les fenêtres auront des proportions similaires à celles des fenêtres des constructions traditionnelles. A l'exception des portes de garage et des vérandas, les baies seront plus hautes que larges. Les surfaces pleines seront dominantes par rapport aux percements.

6. Clôture :

Dans le cas des clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole :

- Soit d'un mur bahut surmonté d'une grille à barreaudage vertical ou d'un grillage en treillis soudé de teinte foncée. La hauteur du mur sera comprise entre 0,6 et 1 mètre. La hauteur de l'ensemble sera comprise entre 1.5 et 2 mètres. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction. Il sera éventuellement doublé d'une haie végétale composée d'essences locales (charmilles, troènes, noisetiers, lilas, buis, genets, cytises,...), située à l'intérieur de la parcelle. L'ensemble n'excédera pas 2 mètres de hauteur.
- Soit d'une haie végétale, d'une hauteur comprise entre 1.50 et 2 mètres, composée d'essences locales (charmilles, troènes, noisetiers, lilas, buis, genets, cytises,...) doublée ou non d'un grillage qui se situera en arrière de ladite haie, sur la parcelle.
- Les haies végétales formées de Thuyas, Cyprès et autres conifères sont interdites.
- Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.
- Les clôtures en treillis soudé sont autorisées, sauf pour les constructions à usage d'habitation.
- Les clôtures en plaques de béton armé entre poteau sont interdites

L'ensemble de ces dispositions ne s'impose pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt général,
- aux constructions dont l'architecture a fait l'objet d'une étude particulière et s'intégrant parfaitement dans l'environnement bâti.

1. Les couleurs

- Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement. Les couleurs devront être dénuées d'agressivité.
- Une harmonie devra être trouvée entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires, quand elles ne sont pas enterrées, doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques ou dissimulées par des plantations à feuillage persistant

Article A 12 - Stationnement des véhicules

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

Article A 13 - Espaces libres et plantations

- Les bâtiments de grande longueur doivent être masqués, au moins partiellement, par des plantations de haies constituées d'essences locales ;
- Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies et cheminements, doivent être entourées d'un écran de verdure.

SECTION 3 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé

SECTION 4

Article 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Cette zone est constituée par des espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent. Elle couvre légalement les étendues boisées de la commune.

Elle comprend :

- Un secteur NI, qui a vocation à accueillir des installations d'équipements de sports, de loisirs et de tourisme.
- Un secteur Nh, qui englobe les constructions à vocation habitat qui ne sont pas en rapport avec l'activité agricole

Dans les Espaces Boisés Classés, les coupes et abattages sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme comme mentionné à l'article 13.

SECTION 1

Article N 1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les industries, les commerces, les bureaux,
- L'hébergement hôtelier,
- L'artisanat,
- Les entrepôts,
- Les constructions ou installations à destination agricole,
- Les abris fixes ou mobiles à usage d'habitation ou de loisir.

Rappel : Le défrichement n'est pas autorisé dans les espaces boisés classés.

Article N 2 - Types d'occupation des sols autorisés sous conditions spéciales

Dans la zone N, sont autorisés :

- Les affouillements ou exhaussements lorsqu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou pour des raisons fonctionnelles ou archéologiques,
- Les ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, notamment concernant les voiries et les réseaux divers.
- Les bâtiments agricoles permettant d'abriter les animaux d'une superficie limitée à 30 m² et au plus fermés sur 3 cotés.
- Pour les constructions existantes, la reconstruction à l'identique.
- L'aménagement de terrains de camping au sens du Code de l'Urbanisme.

De plus, Sous Secteur NI :

Sont autorisées les installations de plein air à usage de loisirs ou de sports et les constructions nécessaires au fonctionnement de ces installations à condition qu'ils ne causent aucune gêne aux voisins ou aux passants par les bruits, la trépidation, l'odeur, les fumées, l'hygiène, l'aspect, la circulation, etc...»

Toutefois, l'aménagement de terrain de camping au sens du Code de l'Urbanisme est interdit.

De plus, Sous Secteur Nh :

Sont autorisés les réparations, aménagements ou extensions inférieures ou égales à 20% de la SURFACE DE PLANCHER de la construction existante.

SECTION 2

Article N 3 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. La dite voie ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

Les conditions de desserte du terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sera édifié, et notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée (position, configuration, nombre, pente).

Article N 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui de part sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation) les eaux pluviales devront être régulées à la parcelle puis infiltrées si la nature du sol le permet ou restituer au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum fixé par l'autorité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés et qui est précisé dans l'annexe sanitaire du plan local d'urbanisme.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagement topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Eaux usées

Si sa destination l'incombe, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Tout déversement d'eaux usées dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement est inexistant, toute construction ou installation nouvelle, si sa destination l'incombe, doit obligatoirement être équipée d'un système de traitement des eaux usées aux normes en vigueur au moment de la construction.

A l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif.

Réseaux électriques et téléphoniques

En règle générale, les réseaux électrique, téléphonique et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation du réseau.

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article N 6 - Implantation par rapport aux voies

Aucune construction ou installation autorisée **ne devra être implantée à moins de 35 m de l'axe de la RD 932, 100 m de la RD 1032 et 15 m de l'axe des autres voies.**

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de construction d'équipements d'infrastructures

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

Les constructions doivent être implantées à **une distance minimale de 6 m des limites séparatives.**

La règle fixée ci-dessus ne s'applique pas dans le cas de construction d'équipement d'infrastructure.

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique.

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et les bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. **Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.**

Article N 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article N 10 - Hauteur des constructions

Sur l'ensemble de la zone N, la hauteur maximale des nouvelles constructions **ne devra pas dépasser 3 mètres mesurés du sol naturel à l'égout du toit.**

Toutefois, la hauteur des équipements publics ou d'intérêt général n'est pas limitée.

Elle est fonction des nécessités techniques justifiées d'utilisation et de la protection des paysages.

Article N 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux et s'intégrer au paysage. Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

Les clôtures en plaque de béton armé entre poteaux sont interdites.

1. Volume et terrassements :

Les constructions nouvelles, les clôtures, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité architecturale.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

2. Toitures, couvertures et ouvertures en toitures :

Les toitures terrasses sont interdites.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat (de type tuiles, de type ardoises ou matériaux similaires, par leur taille, leur aspect et leur teinte). La toiture en tôle est interdite sauf pour les constructions annexes de type garage, abris de jardin, appentis et sous réserve d'être en harmonie avec la construction principale et d'avoir un aspect zinc ou tuile ou tôles ondulées petites ondes.

Les panneaux solaires sont autorisés

3. Les percements en toiture:

Ils seront constitués par des fenêtres de toit posées et encastrées dans la couverture. Les percements en toiture devront être alignés les uns par rapport aux autres

4. Façades et matériaux

Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents de ceux des façades

respectant eux aussi le caractère des lieux environnants,

Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie (matériaux, enduits, couleurs) avec ceux de la construction principale,

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ainsi que l'utilisation de la tôle sont interdits.

Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes.

L'emploi en façade de bardages métalliques non peints et de tous matériaux hétéroclites ou disparates, non prévus pour cet usage, est interdit.

5. Les percements en façade

Les fenêtres auront des proportions similaires à celles des fenêtres des constructions traditionnelles. Les baies seront plus hautes que larges. Les surfaces pleines seront dominantes par rapport aux percements.

6. Clôture :

- Elles seront constituées d'une haie végétale, d'une hauteur comprise entre 1.50 et 2 mètres, composée d'essences locales (charmilles, troènes, noisetiers, lilas, buis, genets, cytises,...) doublée ou non d'un grillage qui se situera en arrière de ladite haie, sur la parcelle.
- Les haies végétales formées de Thuyas, Cyprès et autres conifères sont interdites.
- Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.
- Les clôtures en treillis soudé sont autorisées,
- Les clôtures en plaques de béton armé sont interdites.
- L'ensemble de ces dispositions ne s'impose pas aux équipements publics ou d'intérêt général ni aux constructions dont l'architecture a fait l'objet d'une étude particulière et s'intégrant parfaitement dans l'environnement bâti.

7. Les couleurs

- Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement. Les couleurs devront être dénuées de toute agressivité.
- Une harmonie devra être trouvée entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires, quand elles ne sont pas enterrées, doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques et dissimulées par des plantations à feuillage persistant

Article N 12 - Stationnement des véhicules

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

Article N 13 - Espaces libres et plantations

- Les bâtiments de grande longueur doivent être masqués, au moins partiellement, par des plantations de haies constituées d'essences locales ;
- Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m².
- Lorsque la surface de ces parcs excède 2 000 m², ils sont obligatoirement divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives.
- Les espaces libres de toute construction doivent être plantés.

SECTION 3

Article N 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé

SECTION 4

Article 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

LEXIQUE

- **ABRI DE JARDIN :**

L'abri de jardin est une construction dans l'enceinte d'un terrain dont la hauteur ne dépasse pas trois mètres et dont la superficie au sol est inférieure à 15 m².

- **AFFOUILLEMENT**

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si la profondeur excède deux mètres.

- **ALIGNEMENT**

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public, d'une voie de circulation y compris les circulations piétonnes (trottoirs). On peut dire qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé à l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par le Maire.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte en application de son statut juridique propre par rapport aux propriétés riveraines.

Le PLU peut créer de nouveaux alignements ou modifier ceux qui ont été approuvés en prévoyant de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Il peut aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne laissant pas figurer au tableau des servitudes annexé au PLU ce qui, en application du code de l'urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du PLU, toute valeur d'opposabilité aux autorisations d'utiliser le sol.

- **BAIES**

Il convient d'entendre par baie principale, l'ouverture qui, en raison de ses dimensions, de son orientation ou de sa conception, est indispensable pour assurer l'éclairage d'une pièce principale d'habitation ou de travail.

Les baies ne répondant à ces caractéristiques, seront considérées comme secondaires. Ce sont essentiellement :

- les jours de souffrance au sens du code Civil (hauteur d'allège d'au moins 2,60 mètres à l'étage) ;
- les baies desservant des pièces secondaires (salles d'eau, WC, cage d'escalier, dégagement, ainsi que les cuisines si leur situation dans l'organisation du logement ne les assimile pas à une pièce principale) ;
- les baies afférentes à une pièce d'habitation ou de travail dans la mesure

- **DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP)**

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à enquête publique. Il permet d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

- **DEROGATION**

Les règles définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures (cf. Titre 1 - Article 3).

- **DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)**

Une collectivité publique ou un organisme agréé possédant un droit de préemption peut acquérir en priorité un terrain que le propriétaire souhaite vendre.

Le DPU est institué par délibération du Conseil Municipal sur tout ou partie des zones urbaines (U) et des zones d'urbanisation future (AU) d'un PLU rendu public en application du Code de l'urbanisme ou sur tout ou partie d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application du Code de l'urbanisme.

Lorsqu'il y a droit de préemption, le vendeur doit faire connaître son intention de vendre au bénéficiaire du droit de préemption (commune, département, Etat, ...), en indiquant le prix qu'il en demande. Le titulaire du droit de préemption se prononce en faveur ou non de cette acquisition.

Le terrain peut alors être acquis au prix fixé après accord amiable entre le vendeur et le titulaire du droit de préemption ; à défaut le prix est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation selon les règles mentionnées à l'article L.213-4 du Code de l'urbanisme.

- **EMPLACEMENT RESERVE**

Au sens du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que le PLU est opposable au tiers, même si à cette date une décision de sursis à statuer lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public bénéficiaire du terrain, qu'il soit procédé à son acquisition.

La date de référence de l'opposabilité au tiers du POS, correspond au plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le PLU faisant apparaître la zone dans laquelle est située l'emplacement réservé.

La collectivité ou le service au bénéfice duquel le terrain est réservé, doit se prononcer dans un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation saisi par le propriétaire, la collectivité ou le service public, fixe le prix du terrain et prononce le transfert de propriété.

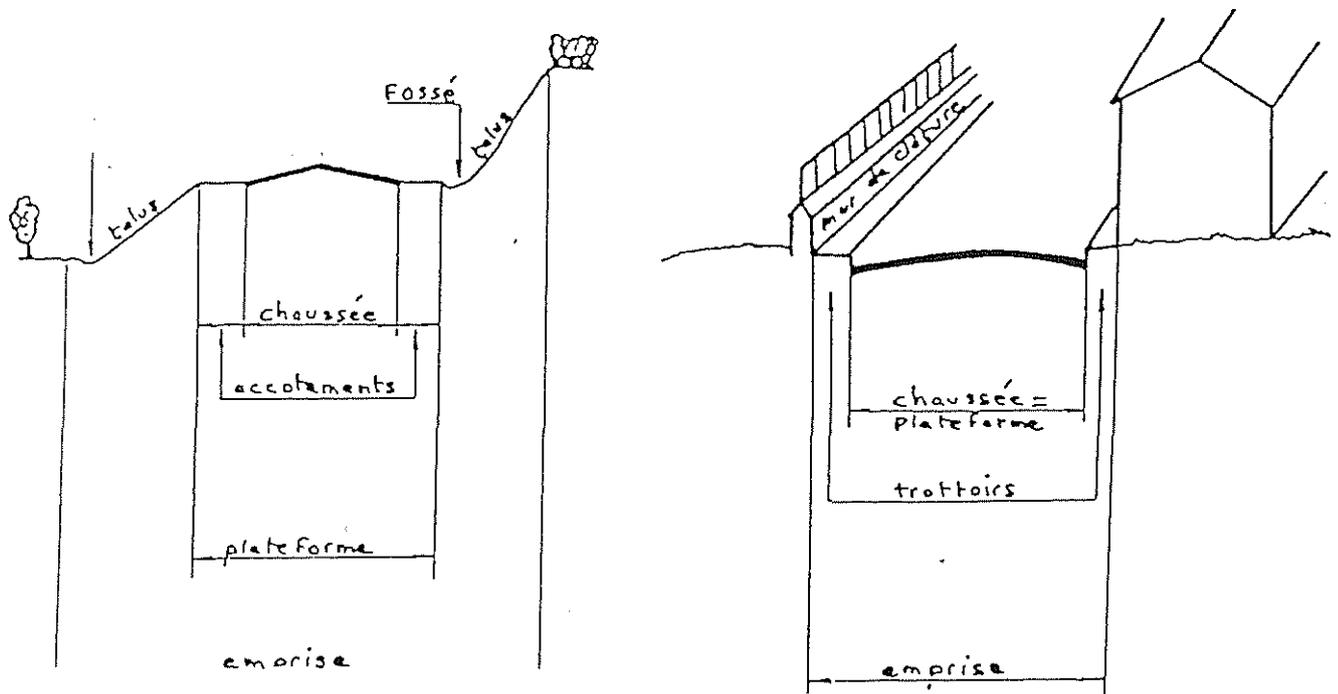
Si trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné ci-dessus, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable au propriétaire comme au tiers, un mois après la mise en demeure de procéder à sa levée, adressée par le propriétaire à l'autorité compétente.

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant du prix du terrain, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un plan d'occupation des sols peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus au Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

- EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement, Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus)



- ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier (article L311-1 nouveau Code forestier),

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier (livre I nouveau code forestier)
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63-810 du 6 août 1963 (article L. 222-1 nouveau code forestier)
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

- EXHAUSSEMENT

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

- **INSTALLATIONS CLASSEES**

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, etc..., entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour :

- la commodité du voisinage,
- la sécurité,
- la salubrité,
- la santé publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement
- la conservation des sites et des monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit odeurs, fumées, altération de la qualité des eaux, poussières, dangers d'explosion ou d'incendie, etc...

- **SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE**

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, cimetières, lignes électriques, ondes radioélectriques, etc...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du plan local d'urbanisme par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que les procédures d'institution ont été accomplies. Ces servitudes sont incorporées au PLU et y figurent en annexe.

- **SURFACE DE PLANCHER (SP)**

La surface de plancher de la construction est définie comme étant :

« [...] égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.»

- **VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)**

Cette expression désigne la voirie proprement dite et les réseaux publics d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales), d'adduction en eau potable, de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, de gaz, de téléphone, de télédistribution, etc...