

PLU

Plan Local d'Urbanisme

ELABORATION

Département de la Haute-Garonne
Communauté d'Agglomération du SICOVAL

Commune de Pechbusque

*Vu pour être annexé
à la DCM du :
20/11/2019
Approuvant le PLU*

4.1

Règlement écrit



PLU approuvé le : 20 novembre 2019



Elaboré avec l'appui technique du
Service Urbanisme et
Développement du Territoire du
SICOVAL



18 Grand rue de la Mairie - 31320 PECHBUSQUE
Tel : 05.61.73.37.54 / mel : accueil@mairiepechbusque.fr

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	5
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	13
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	14
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	26
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	36
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	49
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU0	50
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	53
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	54
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	64
LEXIQUE.....	73

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de PECHBUSQUE

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1. Le règlement national d'urbanisme (les articles d'ordre public) :

Article R.111-2 : salubrité et sécurité publique ;

Article R.111-4 : conservation ou mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique ;

Article R.111-26 : préservation de l'environnement ;

Article R.111-27 : respect des sites, du paysage et du patrimoine urbain ou naturel.

2. Les servitudes d'utilité publique qui sont mentionnées en annexe du plan : ce sont des limitations administratives au droit de propriété qui s'imposent directement aux demandes d'occupation et utilisation du sol quel que soit le contenu du Plan Local d'Urbanisme.

3. Les prescriptions au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment le code civil, le code forestier, le code minier, le code rural, le code de la santé publique et le règlement sanitaire départemental.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en :

- zones urbaines : UA, UB, UC (et secteurs, UCb, UCc) ;
- zones à urbaniser : AU0 ;
- zones agricoles : A ;
- zones naturelles : N.

1. Les zones urbaines sont :

- La zone **UA** : zone correspondant au centre historique de Pechbusque, à valeur patrimoniale, à vocation d'habitat, de services et d'équipements publics. Cette zone comprend des constructions anciennes et des constructions denses plus récentes. Il est possible d'intégrer quelques constructions neuves, sans toutefois, modifier le caractère et l'identité du lieu.

- La zone **UB** : correspondant aux extensions plus récentes du centre du village. Cette zone représente quelques possibilités d'intensification. Quelques parcelles ne pourront pas être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

- La zone **UC** : correspond aux secteurs à dominante d'habitats pavillonnaires éloignés du centre bourg. Une partie des constructions ne pourront pas être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

- cette zone comprend un **secteur UCb** qui correspond à une opération d'ensemble dont les constructions seront toutes raccordées au réseau collectif d'assainissement. Ce secteur, bien qu'éloigné du centre bourg de Pechbusque, se trouve dans la continuité du quartier de Reguo Loungo à Pechbusque et du tissu urbain de Vigoulet Auzil .

- cette zone comprend un **secteur UCc** correspondant à une urbanisation le long de la RD 4c, sur une ligne de crête. Ce secteur, peu dense doit maintenir son caractère aéré afin de préserver la qualité paysagère et écologique de l'ensemble. Ce secteur n'est pas desservi par le réseau collectif d'assainissement.

2. Les zones à urbaniser sont :

La zone **AU0** : est une zone non bâtie, non équipée, constituant des réserves foncières destinées à être ouvertes à l'urbanisation à moyen ou plus long terme, en raison de l'absence ou de la capacité insuffisante des réseaux ou des équipements publics ou en fonction du phasage préconisé par le Schéma de Cohérence Territoriale (Scot). Cette zone ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation qu'après une procédure de modification ou de révision allégée du P.L.U.

3. Les zones agricoles sont :

La zone **A** : correspond à des terrains à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique et économique. Les constructions existantes à usage d'habitation non liés à l'agriculture, doivent pouvoir évoluer de façon mesurée afin de garantir leur pérennité, sans toutefois, compromettre l'activité agricole.

Cette zone comprend un secteur **Aa** qui permettra de regrouper et mutualiser l'ensemble des installations d'antennes de téléphonie mobile. Ces installations seront interdites partout ailleurs.

Cette zone est concernée par une continuité écologique à préserver au SCoT. Ce périmètre, délimité dans le règlement graphique, traduit des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger ; Il est inconstructible.

4. Les zones naturelles sont :

La zone **N** : elle constitue des espaces à préserver en raison de leur intérêt paysager, patrimonial et écologique. Les constructions existantes à usage d'habitation doivent pouvoir évoluer de façon mesurée afin de garantir leur pérennité, sans toutefois, compromettre la qualité paysagère du site.

Cette zone est concernée par une continuité écologique à préserver au SCoT. Ce périmètre, délimitée dans le règlement graphique traduit des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger. Il est inconstructible.

5. Chaque zone comporte un corps de règles composé de 16 articles conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

6. De plus, des servitudes d'urbanisme particulières viennent se superposer aux zones du Plan Local d'Urbanisme. Il s'agit :

- Des Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-1 sont repérés aux documents graphiques et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée,

- Des Emplacements Réservés aux voies, ouvrages publics, aux installations et bâtiments d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste jointe au document graphique,

- Des éléments de paysage ou naturels à protéger au titre des articles L.151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

- D'un bâtiment présentant un intérêt patrimonial ou architectural pouvant changer de destination au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

- Des zones de présomption de prescriptions archéologiques délimitées par la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

ARTICLE 4 – OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif sont autorisés dans toutes les zones du PLU et ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 5 et 8 à 13 du règlement.

ARTICLE 5 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et les servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement de chaque zone.

ARTICLE 6 - CONSTRUCTION EXISTANTE NON CONFORME AUX REGLES DU PLU

Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol régulièrement édifiée n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

ARTICLE 7 – RECONSTRUCTION DES BATIMENTS A L'IDENTIQUE

La reconstruction des bâtiments à l'identique est autorisée dans le respect des lois d'aménagement et d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique existantes.

ARTICLE 8 – PROTECTION DU PATRIMOINE

Conformément aux termes de la loi du 27 septembre 1941 validée en 1945, réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges découverts fortuitement, toute découverte mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée à la mairie ou à la Direction Régionale des Affaires Culturelles. Tout contrevenant sera passible des peines prévues par le code pénal.

L'arrêté préfectoral du 11 février 2013, fixe les zones géographiques retenues par le Service Régional de l'Archéologie dans lesquelles toute demande d'autorisation d'urbanisme devra être transmise au préfet de région (DRAC Midi-Pyrénées), dans les conditions définies par l'arrêté (Cf annexe du PLU)

ARTICLE 9 – CLÔTURES

Par délibération du conseil municipal du 14/09/2017, l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 10 – PERMIS DE DEMOLIR

Par délibération du conseil municipal du 14/09/2017, tout travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doit être précédé d'un permis de démolir (article R421-27 du code de l'urbanisme)

ARTICLE 11 – SECTEURS SOUMIS AU DROIT DE PREEMPTION

Par délibération du 20/11/2019 la commune a institué un droit de préemption urbain, conformément aux articles L.211-1, L.211-4 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

ARTICLE 12 – SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE

Un classement des voies bruyantes a été fait par arrêté préfectoral du 23 décembre 2014 sur la base de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres. Les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin et d'action sociale et d'hébergement à caractère touristique sont soumis à des normes d'isolation acoustique. Le périmètre des zones affectées par le bruit des infrastructures de transports terrestres est spécifié en annexe du PLU.

ARTICLE 13 – ELEMENTS DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE

Le PLU identifie et localise des éléments de paysage patrimoniaux à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme : tout travaux de démolition partielle, travaux de façade, d'agrandissement, de modification ou de surélévation sur un élément de patrimoine identifié ou sur l'unité foncière le supportant, sont autorisés à condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils contribuent à assurer sa protection et sa mise en valeur.

Il sera fait application des articles R.421-17 (d) et R.421-23 (h) du Code de l'Urbanisme qui imposent une demande d'autorisation préalable pour tous les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments.

Ce patrimoine de caractère est identifié sur les parcelles suivantes :

Identification	Références cadastrales		Adresse	
	Section	N° Parcelle		
1	Abreuvoir de Lestrade	B	4	Lieu-dit Lestrade
2	Propriété de la Place	B	210	10, grand rue de la mairie
3	Eglise	C	6	« le village »
4	Château Jacotot	B	19	25, grand rue de la Mairie
5	Maison de maître	C	532	43, résidence de l'Enclos
6	Corps de ferme	C	219	33bis, route des Pyrénées
7	Corps de ferme	C	322	47, route des Pyrénées
8	Corps de ferme	C	47	Lieu-dit Malude

Des alignements d'arbres remarquables ou haies arbustives marquant un intérêt paysager sont à protéger par le PLU au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Ces éléments constituent la trame verte de la commune.

Les continuités écologiques principales, d'une cinquantaine de mètres de large et les continuités secondaires d'environ 25 mètres de large, traversant les zones agricoles et naturelles, sont matérialisées par une trame particulière sur le règlement graphique au titre de la protection des

éléments de paysage à préserver. Des prescriptions spécifiques sont intégrées au règlement écrit afin de préserver au mieux la qualité environnementale et la perméabilité de ces espaces à la petite faune.

Trois zones humides à préserver au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sont identifiées le long des ruisseaux de Bonneval, Lestrade et de Vieille-Toulouse.

ARTICLE 14 – REGLES DE STATIONNEMENT SPECIFIQUES AUX OPERATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS AIDES PAR L'ETAT ET AUX BÂTIMENTS NEUFS A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION GROUPANT AU MOINS DEUX LOGEMENTS

Pour les constructions nouvelles à usage locatif, financées par un prêt aidé par l'Etat, au titre de l'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme et réalisés par des organismes intervenant dans le logement social : « *il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé plus d'une place de stationnement par logement neuf, ainsi que pour les établissements d'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires.....* ».

En application de l'arrêté du 13 juillet 2016 :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 à R. 111-14-6 du code de la construction et de l'habitation est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;

- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;

- pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

L'espace mentionné au premier alinéa peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE 15 – ACCESSIBILITE PERSONNES HANDICAPEES

Les constructions neuves et les aménagements devront satisfaire, le cas échéant, aux règles en vigueur relatives aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées.

ARTICLE 16 – CARAVANES

Elles sont soumises à l'application des articles R.111-37 à R.111-50 du Code de l'Urbanisme

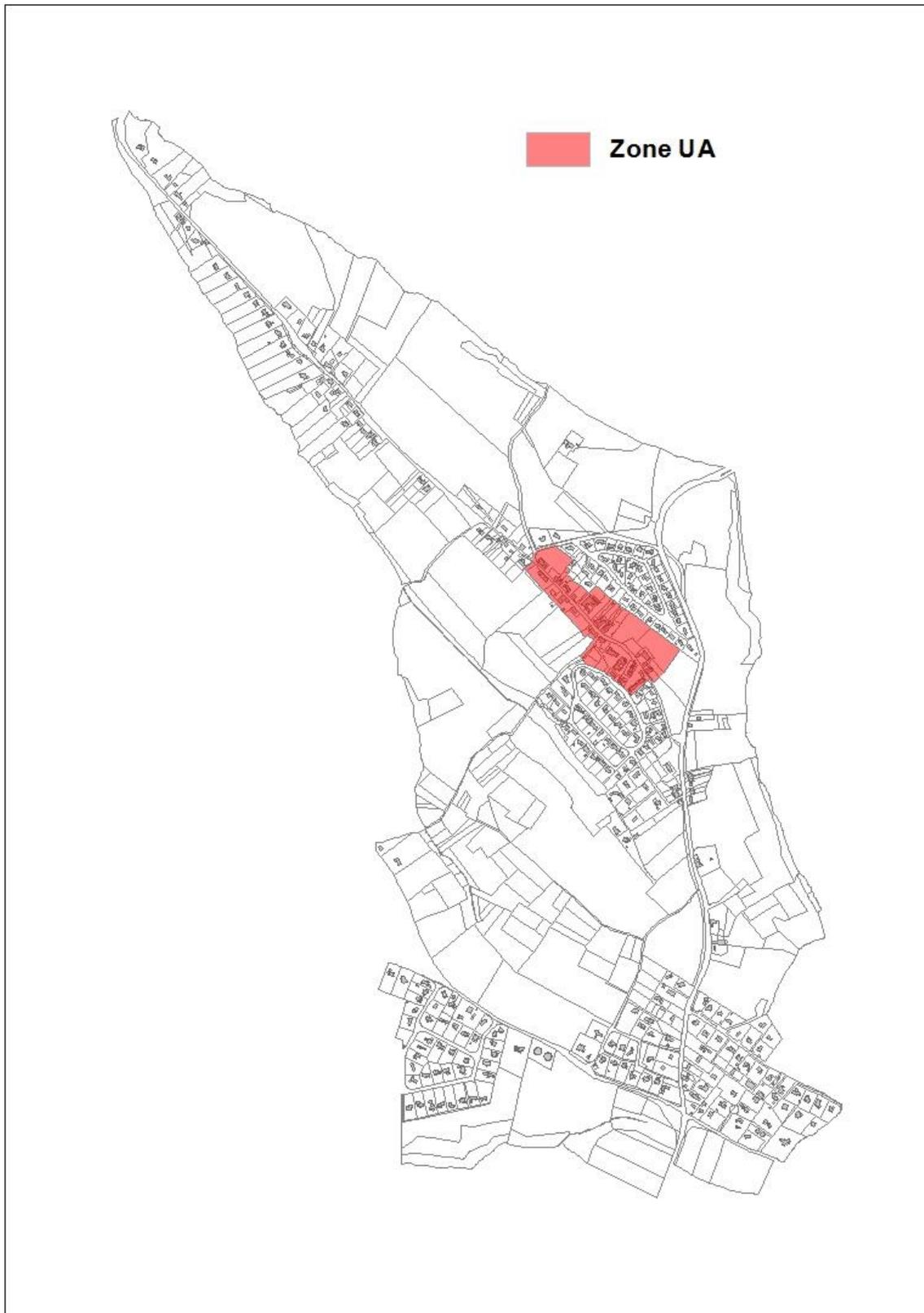
ARTICLE 17 – DIVISIONS D'UNE PROPRIETE BATIE

En cas de division d'une propriété bâtie, une superficie minimale de la parcelle restante d'au minimum 6 fois l'emprise au sol de la construction existante, doit être observée, notamment pour assurer le bon fonctionnement d'un assainissement autonome, en l'absence de réseaux publics d'assainissement, d'une surface minimale d'espace vert et d'aires de stationnement et de circulation suffisantes, au regard de la destination de la construction conservée.

L'administration peut s'opposer à un projet pour des raisons d'hygiène et de salubrité publique (R111-2), de préservation du patrimoine (R111-4), ou des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique (R111-27), quand bien même le projet serait conforme à l'ensemble des règles du document d'urbanisme en vigueur.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA



ZONE UA

ARTICLE UA 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting.
2. Les terrains de camping et de caravaning et l'habitat léger de loisirs.
3. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
4. L'ouverture de carrières.
5. Les installations classées, à l'exception de celles autorisées à l'article UA2.
6. Les dépôts couverts ou non couverts de quelque nature que ce soit (dépôt de matériaux, décharge...).
7. Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, agricole et forestier.
8. Les commerces dont la surface de vente est supérieure à 300 m².

ARTICLE UA 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions et extension des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier, que leur fonctionnement respecte la réglementation en vigueur et qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage, de nuisance inacceptable.
2. Les constructions destinées à l'artisanat, aux commerces et aux bureaux sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.

ARTICLE UA 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

- 1.1. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 1.3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Il pourra être exigé le regroupement des accès individuels sur la RD4c et la RD 35.
- 1.4. Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs et le service de collecte des déchets.

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans ces conditions, répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des déchets.

Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

- 1.5. La largeur minimale de tout accès doit être de 3 mètres.

2. Voirie nouvelle publique ou privée

Est considéré comme voie, tout chemin ou passage d'accès automobile desservant au moins deux terrains destinés à la construction.

- 2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination ou de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir, enfin être adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.
- 2.2. Les voies nouvelles desservant 2 à 4 lots, susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique, doivent avoir une largeur minimale de plateforme de 5 mètres avec une chaussée d'au moins 3 mètres de largeur.
- 2.3. Les voies nouvelles desservant plus de 4 lots, susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimale de plateforme de 8 mètres avec une chaussée d'au moins 5 mètres de largeur pour les voies à double sens et une plateforme de 6,5 mètres avec une chaussée d'au moins 3 mètres de largeur pour les voies à sens unique.
- 2.4. Les voies en impasse de plus de 60 mètres doivent être aménagées dans la partie terminale de telle façon que tout véhicule, y compris les véhicules spécifiques (ordures ménagères, défense incendie, etc.) puissent faire demi-tour. La longueur de ces voies ne peut excéder 100 mètres y compris le dispositif terminal.
- 2.5. D'autres caractéristiques de voies peuvent être :
 - **acceptées** si elles répondent, au vu d'un plan de masse, à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel.
 - **exigées** si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurante de la zone, voie destinée à recevoir des transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers,...).
- 2.6. Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité.

3. Pistes cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée par la Maire, notamment pour desservir les équipements et les services publics. Leur emprise, lorsqu'ils ne sont pas intégrés à la plateforme de la voie, ne doit pas être inférieure à 2 mètres.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Réseau d'alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

2. Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

2.1. Eaux usées domestiques et assimilées domestiques

Toute construction ou installation doit obligatoirement évacuer ses eaux usées domestiques et assimilées domestiques par des canalisations souterraines au réseau public de collecte des eaux usées en conformité avec le règlement du service de gestion du réseau d'assainissement.

Les eaux usées assimilées domestiques correspondent aux eaux usées issues des activités définies dans l'annexe 1 de l'arrêté du 22/12/2007 conformément à la loi Warsman.

2.2. Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

En l'absence de réseau collectif

Les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement à la parcelle, définis selon les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface de la parcelle, hydromorphie, hydrologie). Ces dispositifs devront être conformes à la réglementation en vigueur et être validés par le service compétent en termes d'assainissement non collectif.

2.3. Eaux pluviales

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être admis dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions permettant une gestion alternative des eaux pluviales (infiltration, rétention pour un usage non domestique,...) et un traitement naturel des eaux sur le terrain. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Au final l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20% d'imperméabilisation du terrain.

L'autorisation de rejet sera délivrée par le gestionnaire du réseau. Et, en l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics, le gestionnaire du réseau pourra imposer un débit plus restrictif.

3. Réseaux divers

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés dans les opérations d'aménagement d'ensemble. Ils le seront aussi pour les constructions individuelles sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

4. Collecte des déchets urbains

Les installations mises en place doivent permettre le ramassage « direct » des déchets. L'implantation de colonnes enterrées pour la collecte des déchets ménagers (résiduel, tri) sera privilégiée dans certains cas, en accord avec le service déchets.

Pour les collectifs et les professionnels, les équipements devront respecter le règlement sanitaire départemental et en particulier l'article 77, ainsi que le règlement de la collecte du Sicoval.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Supprimé par la loi ALUR

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée par rapport aux emprises publiques ou voies privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées selon les dispositions minimales suivantes :
 - **RD 4c** : 15 mètres de l'emprise;
 - **Voies existantes ou futures** : 5 mètres de l'emprise
 - **chemins piétons/cycles non rattachés à la voie et autres emprises publiques** : 3 mètres de l'emprise
2. Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que le bâtiment d'origine.
3. Lorsqu'une construction est édifiée sur une limite séparative contiguë, la construction projetée peut être édifiée avec le même recul que la construction existante voisine.
4. D'autres implantations sont possibles pour les opérations d'aménagement d'ensemble, uniquement sur les voies nouvelles intérieures, au vu d'un plan de masse permettant de répondre à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel.
5. A l'intérieur de la marge de reculement pourront être admis des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...) et des débords de toiture avec une saillie de 0,50 m maximum.
6. Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics seront implantés soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 0,50 mètre de la limite de l'emprise.
7. Le bassin des piscines devra s'implanter à une distance minimale de 2 mètres de la limite d'emprise des voies ou emprises publiques.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée, soit sur la limite séparative, soit à une distance d'au moins **4 mètres** des limites séparatives de l'unité foncière,
2. Dans le cas d'une construction existante implantée sur la limite séparative, la construction peut être implantée sur ladite limite, à condition que celle-ci s'inscrive sur la surface verticale de la construction existante.

3. Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.
4. Le bassin des piscines doit s'implanter à une distance minimale de 2 mètres. Cette distance est calculée à partir de la fosse.
5. Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics seront implantés soit sur la limite, soit à une distance minimale de 0,50 mètre de la limite séparative
6. A l'intérieur de la marge de reculement pourront être admis des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...) et des débords de toiture avec une saillie de 0,50 m maximum.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut excéder **30%** de la superficie totale de l'unité foncière.

Les piscines ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol.

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

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définitions

La hauteur des constructions et installations est mesurée en tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles et, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

2. Toute construction ou installation ne pourra excéder 7 mètres

3. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages publics (château d'eau, ligne E.D.F., etc...),
- aux constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages annexes tels que souches de cheminées, panneaux solaires, antennes, machinerie d'ascenseur, etc....

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les équipements publics ne sont pas soumis à ces règles.

En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Adaptation au site

Les bâtiments devront s'intégrer au relief de façon harmonieuse.

Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutile. Les déblais remblais liés aux constructions devront respecter les règles suivantes :

- pour les terrains plats (<10%), les déblais remblais sont limités à 1,00 mètre,
- pour les terrains en pente (>ou = 10%), les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètres, sauf pour la réalisation de constructions en sous-sol et de leur rampe d'accès.

Les déblais remblais créant des dénivelés sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives, sauf pour la réalisation de constructions en sous-sol et de leur rampe d'accès.

Les enrochements de plus d'1 mètre de hauteur sont interdits.

Les murs de soutènement sont limités à 1,00 m. de hauteur et doivent être recouverts d'un enduit en harmonie avec la construction principale.

Les terrassements ne doivent pas entraîner la création de pentes de plus de 45°.

2. Matériaux et formes

Façades

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit, ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, pierre de taille, panneaux d'acier, etc...).

Toute restauration, modification partielle ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant.

Pour toute construction, les façades sur cour et sur rue doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que ceux sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparatives sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des autres façades.

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles.

Sur les constructions en pierre ou briques apparentes, le matériau devra rester apparent, sauf dans le cas où le parement de la façade est très dégradé et irréparable et dans ce seul cas, un enduit sera alors possible.

Les constructions enduites seront de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, en s'inspirant de la palette du cahier de recommandations annexé au PLU.

Toitures

Les toitures devront présenter une pente comprise entre 30 à 35 % lorsqu'elles seront réalisées avec des tuiles. Seules les tuiles demi-rondes de type « canal » ou similaires, de terre cuite sont autorisées.

Dans le cas de construction de vérandas, d'autres matériaux de toiture sont autorisés. La pente du toit pourra être inférieure à 30%.

Les toitures terrasse sont admises à condition qu'elles ne soient pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble.

Les chiens assis sont interdits.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques,...) sont admis en toiture, en revanche, ils devront faire partie intégrante de la composition architecturale de la toiture.

Les accessoires

Les accessoires de construction (antennes, blocs de climatisation,...) doivent être réalisés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public.

Les coffrets électriques gaz devront être encastrés dans la maçonnerie et masqués par un volet peint d'une couleur qui s'harmonise avec la façade (ton sur ton).

Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections en pierres briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).

Clôtures et portails

La hauteur totale des clôtures se mesure par rapport au terrain naturel. Les clôtures en fil de fer barbelé sont interdites.

Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Les murs de soutènement, lorsqu'ils sont réalisés en limite de propriété, peuvent être surmontés d'une grille ou un grillage de 1,50 m maximum.

Les murs et les murets doivent obligatoirement être surmontés d'un élément de finition en terre cuite ou en béton

Le long des voies publiques ou privées :

Les clôtures ne pourront pas dépasser 1,50 mètre et doivent être constituées :

- soit d'une haie végétale constituée d'essences locales différentes (voir palette végétale du lexique) doublée ou non d'une grille ou d'un grillage,
- soit d'un mur maçonné de 0,50 m maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage de 1 mètre maximum,

Dans le cas de poteaux ou murs supports des accès ou du portail, la hauteur totale de la clôture pourra atteindre 2 mètres maximum dans la limite de 4 mètres de part et/ou d'autre du portail ou de l'accès.

En limite séparative :

Les clôtures ne sont pas règlementées, sauf dans le cas où elles sont constituées d'un mur maçonné, ce dernier devra s'implanter obligatoirement en continuité du bâti, en limite séparative, sur une longueur maximum de 4 mètres.. Sa hauteur totale ne pourra pas excéder 1,90 mètre.

Dans tous les cas :

Les doublements de clôture de type bâche, cannage, palissades, ... sont interdites

3. Aires de stationnement des ensembles de constructions ou installations

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous

ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Généralités

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles (hors annexes),
- les extensions de plus de 100 m² de surface de plancher des constructions existantes,
- le changement de destination des constructions.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est défini ci-après par fonctions.

Le nombre exigé de places de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche. Chaque fois qu'une construction ou terrain comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

2. Les normes minimales de stationnement sont les suivantes :

2.1. Habitat

Il est exigé un minimum de deux places de stationnement par logement, situées à l'intérieur de la parcelle, y compris les places couvertes

Pour les opérations d'ensemble, des places de stationnement supplémentaires dans les espaces communs de l'opération devront être réalisées, à raison d'une place pour de 80 m² de surface de plancher.

La place de stationnement occupera au minimum 5 mètres de profondeur et 2,20 m de largeur et sera accessible depuis la voie.

2.2. Bureaux

Il est exigé au moins une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher.

2.3. Artisanat :

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail

2.4. Commerces

Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé au moins une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente réalisée.

2.5. Hébergement hôtelier et restauration

Le stationnement des véhicules particuliers et véhicules de livraison et de service doit correspondre aux besoins propres des constructions et installations autorisées. Le nombre de places de stationnement créé devra être justifié au sein de la notice d'insertion de la demande d'autorisation de construire.

2.6. Equipements publics :

Non règlementé

2.7. Deux roues :

Un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu conformément à l'arrêté du 13 juillet 2016.

ARTICLE UA 13 - ESPACES BOISES CLASSES, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Espaces boisés classés

Les coupes, élagages et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés (EBC) délimités sur le règlement graphique, sont soumis à déclaration préalable en application des dispositions des articles L113-1, L113-2 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

2. Plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver ou à remplacer par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

3. Espaces libres et plantations

3.1. Espaces libres et espaces verts à créer :

Sur chaque unité foncière privative, 15% au moins de la surface doit être traités en jardin planté et engazonné et doit comporter au moins un arbre de haute tige pour 250 m² de jardin ou espace vert.

3.2. Espaces collectifs à créer

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 500 m² de surface de plancher, il sera créé un espace collectif d'accompagnement, pouvant être morcelé, qui représentera 5 % au moins de la superficie de l'unité foncière. Cet espace sera planté et aménagé en espace vert et il devra s'intégrer au mieux à l'environnement.

3.3. Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Les voies ayant une emprise supérieure ou égale à 10 mètres doivent être plantées au moins sur un des côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement de même variété (à racine pivot) pour chaque voie.

3.4. Plantations sur les parcs de stationnement

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements de voiture. Les aires de stationnement de plus de 5 places devront favoriser la mise en œuvre de revêtements perméables.

3.5. Dans tous les cas

Les toits végétalisés sont comptabilisés comme étant des espaces verts dans la limite de 10% de l'unité foncière privative.

Les surfaces non bâties ou non aménagées doivent être engazonnées ou plantées.

4. Plantations à protéger au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme

Les arbres isolés, boisements, alignement d'arbres, haies ou ripisylve existants identifiés dans le règlement graphique doivent être protégés. Les végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés et certains travaux d'aménagement peuvent être autorisés (élargissement de voie, création d'un accès, modification des pratiques agricoles,...) à condition que les modifications n'impactent pas l'unité générale de l'élément paysager à protéger.

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi ALUR

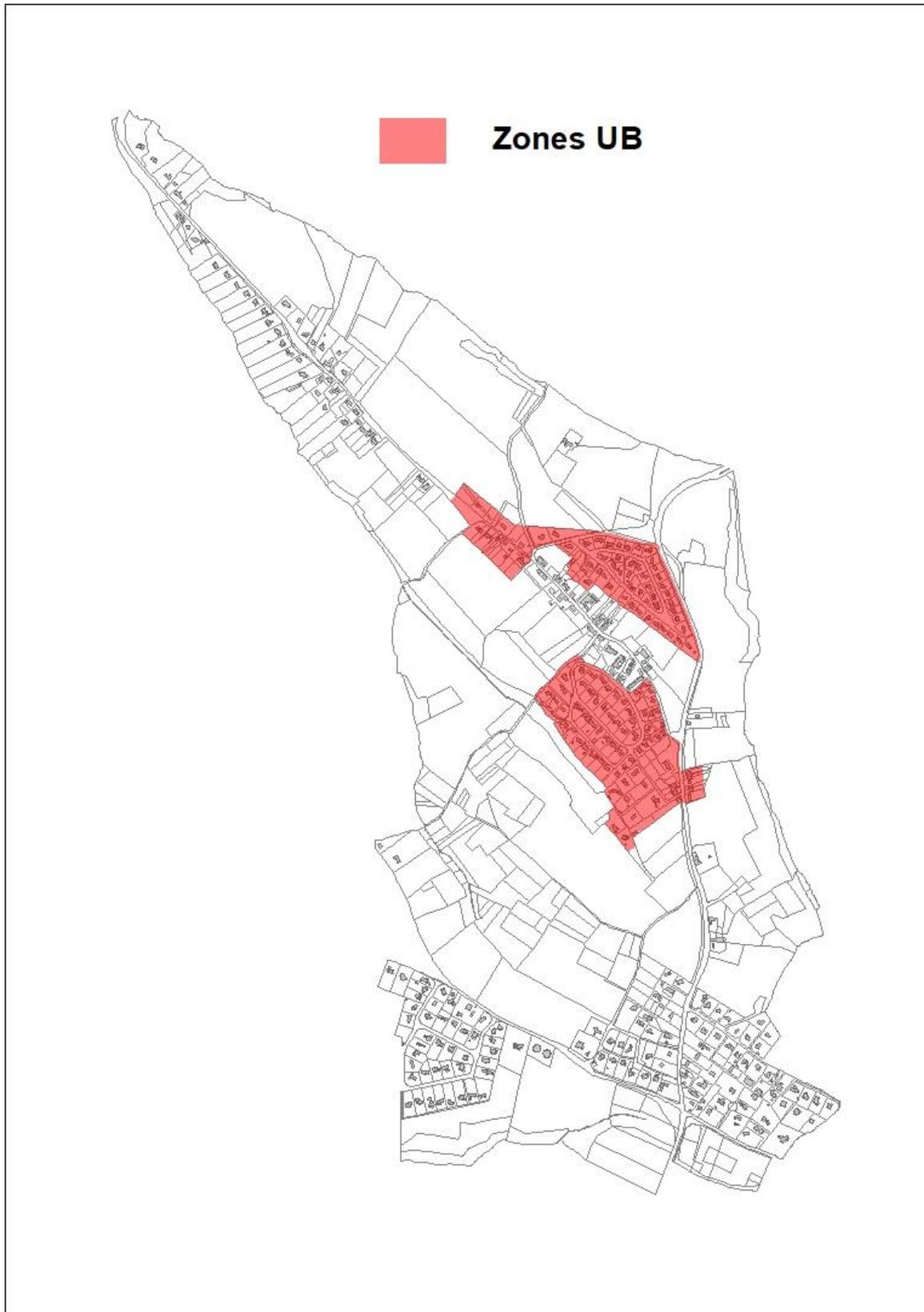
ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE UA 16 – OBJECTIFS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas d'opérations d'aménagement, le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu, dans l'attente du raccordement des constructions. Lorsque la fibre optique sera en place, les constructions pourront s'y raccorder.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB



ZONE UB

ARTICLE UB 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting.
2. Les terrains de camping et de caravaning et l'habitat léger de loisirs.
3. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
4. L'ouverture de carrières.
5. Les installations classées, à l'exception de celles autorisées à l'article UA2
6. Les dépôts couverts ou non couverts de quelque nature que ce soit (dépôt de matériaux, décharge...)
7. Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, agricole et forestier.
8. Les commerces dont la surface de vente est supérieure à 300 m²

ARTICLE UB 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions et extension des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier, que leur fonctionnement respecte la réglementation en vigueur et qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage, de nuisance inacceptable.
2. Les constructions destinées à l'artisanat, aux commerces et aux bureaux sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.

ARTICLE UB 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

- 1.1. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 1.3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Il pourra être exigé le regroupement des accès individuels sur la RD4c et la RD 35.
- 1.4. Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs et le service de collecte des déchets.

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans ces conditions, répondant à son importance ou à la

destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des déchets.

Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

1.5. La largeur minimale de tout accès doit être de 3 mètres.

2. Voirie nouvelle publique ou privée

Est considéré comme voie, tout chemin ou passage d'accès automobile desservant au moins deux terrains destinés à la construction.

- 2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination ou de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir, enfin être adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.
- 2.2. Les voies nouvelles desservant 2 à 4 lots, susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique, doivent avoir une largeur minimale de plateforme de 5 mètres avec une chaussée d'au moins 3 mètres de largeur.
- 2.3. Les voies nouvelles desservant plus de 4 lots, susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimale de plateforme de 8 mètres avec une chaussée d'au moins 5 mètres de largeur pour les voies à double sens et une plateforme de 6,5 mètres avec une chaussée d'au moins 3 mètres de largeur pour les voies à sens unique.
- 2.4. Les voies en impasse de plus de 60 mètres doivent être aménagées dans la partie terminale de telle façon que tout véhicule, y compris les véhicules spécifiques (ordures ménagères, défense incendie, etc.) puissent faire demi-tour. La longueur de ces voies ne peut excéder 100 mètres y compris le dispositif terminal.
- 2.5. D'autres caractéristiques de voies peuvent être :
 - **acceptées** si elles répondent, au vu d'un plan de masse, à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel.
 - **exigée** si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurante de la zone, voie destinée à recevoir des transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers,...).
- 2.6. Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité.

3. Pistes cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée par le Maire, notamment pour desservir les équipements et les services publics. Leur emprise, lorsqu'ils ne sont pas intégrés à la plateforme de la voie, ne doit pas être inférieure à 2 mètres.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Réseau d'alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

2. Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

2.1. Eaux usées domestiques et assimilées domestiques

Toute construction ou installation doit obligatoirement évacuer ses eaux usées domestiques et assimilées domestiques par des canalisations souterraines au réseau public de collecte des eaux usées en conformité avec le règlement du service de gestion du réseau d'assainissement.

Les eaux usées assimilées domestiques correspondent aux eaux usées issues des activités définies dans l'annexe 1 de l'arrêté du 22/12/2007 conformément à la loi Warsman.

2.2. Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

En l'absence de réseau collectif

Les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement à la parcelle, définis selon les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface de la parcelle, hydromorphie, hydrologie). Ces dispositifs devront être conformes à la réglementation en vigueur et être validés par le service compétent en termes d'assainissement non collectif.

2.3. Eaux pluviales

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être admis dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions permettant une gestion alternative des eaux pluviales (infiltration, rétention pour un usage non domestique,...) et un traitement naturel des eaux sur le terrain. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Au final l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20% d'imperméabilisation du terrain.

L'autorisation de rejet sera délivrée par le gestionnaire du réseau. Et, en l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics, le gestionnaire du réseau pourra imposer un débit plus restrictif.

3. Réseaux divers

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés dans les opérations d'aménagement d'ensemble. Ils le seront aussi pour les constructions individuelles sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

4. Collecte des déchets urbains

Les installations mises en place doivent permettre le ramassage « direct » des déchets. L'implantation de colonnes enterrées pour la collecte des déchets ménagers (résiduel, tri) sera privilégiée dans certains cas, en accord avec le service déchets.

Pour les collectifs et les professionnels, les équipements devront respecter le règlement sanitaire départemental et en particulier l'article 77, ainsi que le règlement de la collecte du Sicoval.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Supprimé par la loi ALUR

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée par rapport aux emprises publiques ou voies privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées selon les dispositions minimales suivantes :
 - **RD 35 et RD 4c** : 15 mètres de l'emprise ;
 - **Autres voies** 5 mètres de l'emprise;
 - **chemins piétons/cycles non rattachés à la voie et autres emprises publiques** : 3 mètres de l'emprise
2. Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que le bâtiment d'origine.
3. D'autres implantations sont possibles pour les opérations d'aménagement d'ensemble, uniquement sur les voies nouvelles intérieures, au vu d'un plan de masse permettant de répondre à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel.
4. A l'intérieur de la marge de reculement pourront être admis des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...) et des débords de toiture avec une saillie de 0,50 m maximum.
5. Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics seront implantés soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 0,50 mètre de la limite de l'emprise.
6. Le bassin des piscines doit s'implanter à une distance minimale de 2 mètres de la limite d'emprise des voies et autres emprises publiques.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée à une distance d'au moins **4 mètres** des limites séparatives de l'unité foncière,
2. Dans le cas d'une construction existante implantée sur la limite séparative, la construction peut être implantée sur ladite limite, à condition que celle-ci s'inscrive sur la surface verticale de la construction existante.
3. Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

4. Le bassin des piscines doit s'implanter à une distance minimale de 2 mètres. Cette distance est calculée à partir de la fosse.
5. Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics seront implantés soit sur la limite, soit à une distance minimale de 0,50 mètre de la limite séparative
- 6 A l'intérieur de la marge de reculement pourront être admis :
 1. les éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...) avec une saillie maximum de 1 m par rapport à la construction.
 2. Les débords de toiture de 0,50 m maximum

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut excéder **25%** de la superficie totale de l'unité foncière.

Les piscines ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol.

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

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définitions

La hauteur des constructions et installations est mesurée en tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles et, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

2. Toute construction ou installation ne pourra excéder 7 mètres

3. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages publics (château d'eau, ligne E.D.F., etc...),
- aux constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages annexes tels que souches de cheminées, panneaux solaires, antennes, machinerie d'ascenseur, etc....

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les équipements publics ne sont pas soumis à ces règles.

En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Adaptation au site

Les bâtiments devront s'intégrer au relief de façon harmonieuse.

Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutile. Les déblais remblais liés aux constructions devront respecter les règles suivantes :

- pour les terrains plats (<10%), les déblais remblais sont limités à 1,00 mètre,
- pour les terrains en pente (>ou = 10%), les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètres, sauf pour la réalisation de constructions en sous-sol et de leur rampe d'accès.

Les déblais remblais créant des dénivelés sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives, sauf pour la réalisation de constructions en sous-sol et de leur rampe d'accès.

Les enrochements de plus d'1 mètre de hauteur sont interdits.

Les murs de soutènement sont limités à 1,00 m. de hauteur et doivent être recouverts d'un enduit en harmonie avec la construction principale.

Les terrassements ne doivent pas entraîner la création de pentes de plus de 45°.

2. Matériaux et formes

Façades

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit, ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, pierre de taille, panneaux d'acier, etc...).

Toute restauration, modification partielle ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant.

Pour toute construction, les façades sur cour et sur rue doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que ceux sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparatives sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des autres façades.

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles.

Les constructions enduites seront de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, en s'inspirant de la palette du cahier de recommandations annexé au PLU.

Toitures

Les toitures devront présenter une pente comprise entre 30 à 35 % lorsqu'elles seront réalisées avec des tuiles. Seules les tuiles demi-rondes de type « canal » ou similaires, de terre cuite sont autorisées.

Dans le cas de construction de vérandas, d'autres matériaux de toiture sont autorisés. La pente du toit pourra être inférieure à 30%.

Les toitures terrasse sont admises à condition qu'elles ne soient pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble.

Les chien-assis sont interdits.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques,...) sont admis en toiture, en revanche, ils devront faire partie intégrante de la composition architecturale de la toiture.

Les accessoires

Les accessoires de construction (antennes, blocs de climatisation,...) doivent être réalisés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public.

Les coffrets électriques gaz devront être encastrés dans la maçonnerie et masqués par un volet peint d'une couleur qui s'harmonise avec la façade (ton sur ton).

Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections en pierres briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).

Clôtures et portails

La hauteur totale des clôtures se mesure par rapport au terrain naturel. Les clôtures en fil de fer barbelé sont interdites.

Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Les murs de soutènement, lorsqu'ils sont réalisés en limite de propriété, peuvent être surmontés d'une grille ou un grillage de 1,50 m maximum.

Les murs et murets doivent obligatoirement être surmontés d'un élément de finition en terre cuite ou en béton.

Le long des voies publiques ou privées :

Les clôtures ne pourront pas dépasser 1,50 mètres et doivent être constituées :

- soit d'une haie végétale constituée d'essences locales différentes (voir palette végétale du lexique) doublée ou non d'une grille ou d'un grillage,

- soit d'un mur maçonné de 0,50 m maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage de 1 mètre maximum,

Dans le cas de poteaux ou murs supports des accès ou du portail, la hauteur totale de la clôture pourra atteindre 2mètres maximum, dans la limite de 4 mètres de part et/ou d'autre du portail ou de l'accès

En limite séparative :

Les clôtures ne sont pas règlementées, sauf dans le cas où elles sont constituées d'un mur maçonné, ce dernier devra s'implanter obligatoirement en continuité du bâti, en limite séparative, sur une longueur maximum de 4 mètres. Sa hauteur totale ne pourra pas excéder 1,90 mètre.

3. Aires de stationnement des ensembles de constructions ou installations

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Généralités

Cet article concerne :

- Les constructions nouvelles (hors annexes),
- Les extensions de plus de 100 m² de surface de plancher des constructions existantes
- Le changement de destination des constructions

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

Le nombre exigé de places de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche. Chaque fois qu'une construction ou terrain comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

2. Les normes minimales de stationnement sont les suivantes :

2.1. Habitat

Il est exigé un minimum de deux places de stationnement par logement, situées à l'intérieur de la parcelle, y compris les places couvertes ;

Pour les opérations d'ensemble, des places de stationnement supplémentaires dans les espaces communs de l'opération devront être réalisées, à raison d'une place pour 80 m² de surface de plancher.

La place de stationnement occupera au minimum 5 mètres de profondeur et 2,20 m de largeur et sera accessible depuis la voie.

2.2. Bureaux

Il est exigé au moins une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher.

2.3. Artisanat :

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail

2.4. Commerces

Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé au moins une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente réalisée.

2.5. Hébergement hôtelier et restauration

Il est exigé au moins une place de stationnement pour 10 m² de surface de salle de restaurant et une place par chambre d'hôtel.

2.6. Equipements publics :

Non règlementé

2.7. Deux roues :

Un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu conformément à l'arrêté du 13 juillet 2016.

ARTICLE UB 13 - ESPACES BOISES CLASSES, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Espaces boisés classés

Les coupes, élagages et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés (EBC) délimités sur le règlement graphique, sont soumis à déclaration préalable en application des dispositions des articles L113-1, L113-2 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

2. Plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver ou à remplacer par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

3. Espaces libres et plantations

3.1. Espaces libres et espaces verts à créer :

Sur chaque unité foncière privative, **25%** au moins de la surface doit être traitée en jardin planté et engazonné et doit comporter au moins un arbre de haute tige pour 250 m² de jardin ou espace vert.

3.2. Espaces collectifs à créer

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 500 m² de surface de plancher, il sera créé un espace collectif d'accompagnement, pouvant être morcelé, qui représentera 5 % au moins de la superficie de l'unité foncière. Cet espace sera planté et aménagé en espace vert et il devra s'intégrer au mieux à l'environnement.

3.3. Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Les voies ayant une emprise supérieure ou égale à 10 mètres doivent être plantées au moins sur un des côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement de même variété (racine pivot) pour chaque voie.

3.4. Plantations sur les parcs de stationnement

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements de voiture. Les aires de stationnement de plus de 5 places devront favoriser la mise en œuvre de revêtements perméables.

3.5. Dans tous les cas

Les toits végétalisés sont comptabilisés comme étant des espaces verts dans la limite de 10% de l'unité foncière privative.

Les surfaces non bâties ou non aménagées doivent être engazonnées ou plantées.

4. Plantations à protéger au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme

Les arbres isolés, boisements, alignement d'arbres, haies ou ripisylve existants identifiés dans le règlement graphique doivent être protégés. Les végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés et certains travaux d'aménagement peuvent être autorisés (élargissement de voie, création d'un accès, modification des pratiques agricoles,...) à condition que les modifications n'impactent pas l'unité générale de l'élément paysager à protéger.

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL : C.O.S.

Supprimé par la loi ALUR

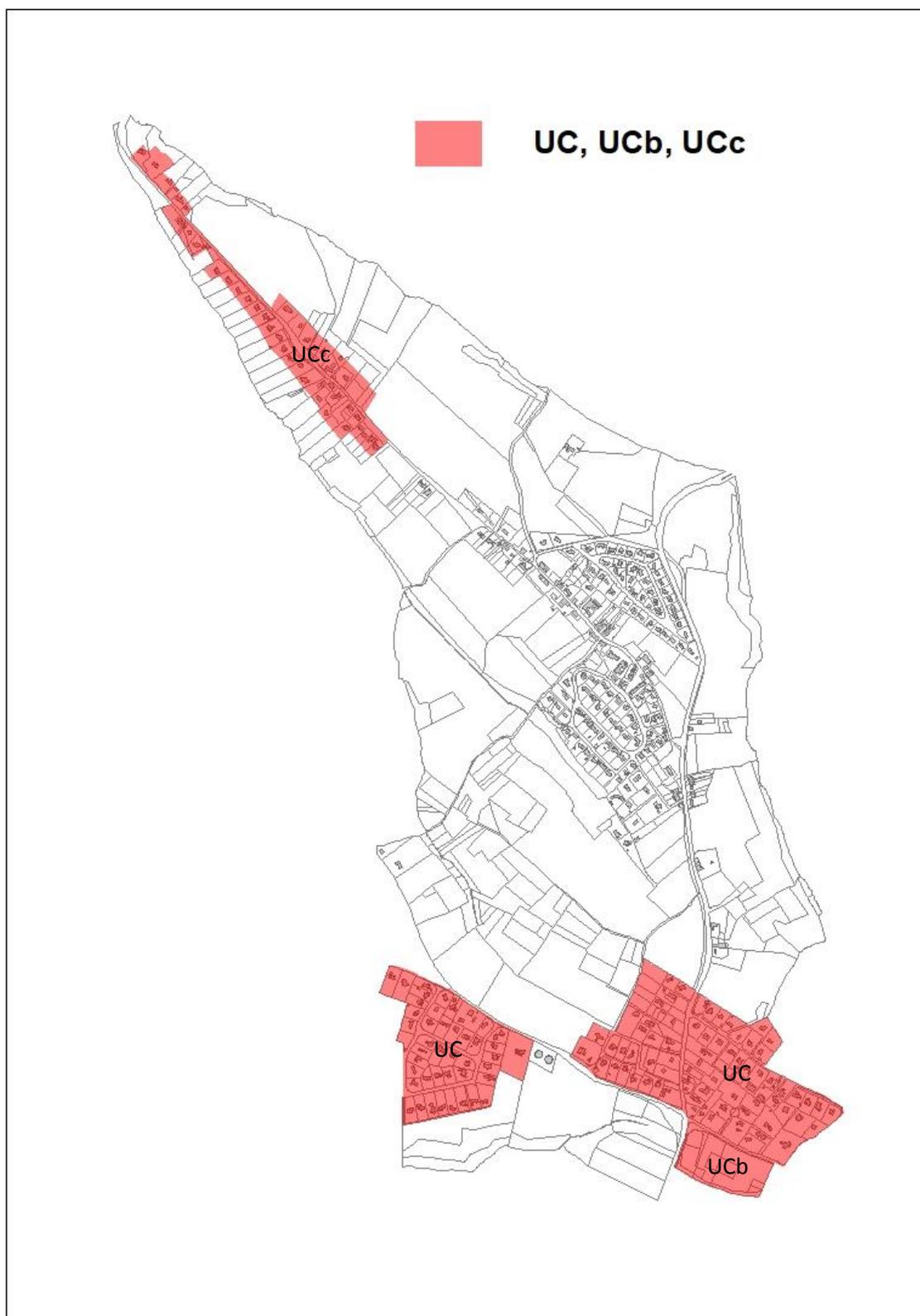
ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE UB 16 – OBJECTIFS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas d'opérations d'aménagement, le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu, dans l'attente du raccordement des constructions. Lorsque la fibre optique sera en place, les constructions pourront s'y raccorder.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC



ZONE UC

ARTICLE UC 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting.
2. Les terrains de camping et de caravaning et l'habitat léger de loisirs.
3. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
4. L'ouverture de carrières.
5. Les installations classées, à l'exception de celles autorisées à l'article UC 2
6. Les dépôts couverts ou non couverts de quelque nature que ce soit (dépôt de matériaux, décharge...)
7. Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, agricole et forestier.
8. Les commerces dont la surface de vente est supérieure à 300 m²
9. Dans le périmètre des corridors écologiques identifiés sur le règlement graphique : sont interdites toutes constructions ou installations nouvelles de toute nature.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions et extension des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier, que leur fonctionnement respecte la réglementation en vigueur et qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage, de nuisance inacceptable.

2. Les constructions destinées à l'artisanat, aux commerces et aux bureaux sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.

3. **Dans le secteur UCb** : En application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, sur l'ensemble du secteur, le programme de logements devra affecter au minimum 20% de la surface de plancher à du logement locatif social et 20% de la surface de plancher seront affectés à du logement à prix abordable tel que défini dans le Programme Local de l'Habitat du Sicoval.

ARTICLE UC 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

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

1.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

1.3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Il pourra être exigé le regroupement des accès individuels sur la RD4c, La RD 35 et la RD 95

1.4. Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs et le service de collecte des déchets.

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans ces conditions, répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des déchets.

Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

1.5. La largeur minimale de tout accès doit être de 3 mètres.

2. Voirie nouvelle publique ou privée

Est considéré comme voie, tout chemin ou passage d'accès automobile desservant au moins deux terrains destinés à la construction.

2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination ou de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir, enfin être adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

2.2. Les voies nouvelles desservant 2 à 4 lots, susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique, doivent avoir une largeur minimale de plateforme de 5 mètres avec une chaussée d'au moins 3 mètres de largeur.

2.3. Les voies nouvelles desservant plus de 4 lots, susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimale de plateforme de 8 mètres avec une chaussée d'au moins 5 mètres de largeur pour les voies à double sens et une plateforme de 6,5 mètres avec une chaussée d'au moins 3 mètres de largeur pour les voies à sens unique.

2.4. Les voies en impasse de plus de 60 mètres doivent être aménagées dans la partie terminale de telle façon que tout véhicule, y compris les véhicules spécifiques (ordures ménagères, défense incendie, etc.) puissent faire demi-tour.

2.5. Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité.

3. Pistes cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée par le Maire, notamment pour desservir les équipements et les services publics. Leur emprise, lorsqu'ils ne sont pas intégrés à la plateforme de la voie, ne doit pas être inférieure à 2 mètres.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Réseau d'alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

2. Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

2.1. Eaux usées domestiques et assimilées domestiques

Toute construction ou installation doit obligatoirement évacuer ses eaux usées domestiques et assimilées domestiques par des canalisations souterraines au réseau public de collecte des eaux usées en conformité avec le règlement du service de gestion du réseau d'assainissement.

Les eaux usées assimilées domestiques correspondent aux eaux usées issues des activités définies dans l'annexe 1 de l'arrêté du 22/12/2007 conformément à la loi Warsman.

2.2. Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

En l'absence de réseau collectif

Les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement à la parcelle, définis selon les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface de la parcelle, hydromorphie, hydrologie). Ces dispositifs devront être conformes à la réglementation en vigueur et être validés par le service compétent en termes d'assainissement non collectif.

2.3. Eaux pluviales

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être admis dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions permettant une gestion alternative des eaux pluviales (infiltration, rétention pour un usage non domestique,...) et un traitement naturel des eaux sur le terrain. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Au final l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20% d'imperméabilisation du terrain.

L'autorisation de rejet sera délivrée par le gestionnaire du réseau. Et, en l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics, le gestionnaire du réseau pourra imposer un débit plus restrictif.

3. Réseaux divers

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Ils le seront aussi pour les constructions individuelles sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

4. Collecte des déchets urbains

Les installations mises en place doivent permettre le ramassage « direct » des déchets. L'implantation de colonnes enterrées pour la collecte des déchets ménagers (résiduel, tri) sera privilégiée dans certains cas, en accord avec le service déchets.

Pour les collectifs et les professionnels, les équipements devront respecter le règlement sanitaire départemental et en particulier l'article 77, ainsi que le règlement de la collecte du Sicoval.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Supprimé par la loi ALUR

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée par rapport aux emprises publiques ou voies privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées selon les dispositions minimales suivantes :

1. pour les secteurs UC et UCc :

RD 35, RD 95 et RD 4c : 15 mètres de l'emprise ;

Autres voies existantes ou projetées : 6 mètres de l'emprise;

Chemins piétons/cycles non rattachés à la voie et autres emprises publiques : 4 mètres de l'emprise

2. Pour le secteur UCb :

RD 35: 7,5 mètres de l'emprise ;

RD 95 : 7,5 mètres de l'emprise

Autres voies existantes ou projetées : 5 mètres de l'emprise;

Chemins piétons/cycles non rattachés à la voie : sans objet

3. Pour l'ensemble des secteurs UC, UCb, UCc

3.1. Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que le bâtiment d'origine.

3.2. A l'intérieur de la marge de reculement pourront être admis des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...) et des débords de toiture avec une saillie de 0,50 m maximum.

3.3. Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics seront implantés soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 0,50 mètre de la limite de l'emprise.

3.4. Le bassin des piscines doit s'implanter à une distance minimale de 2 mètres de la limite d'emprise des voies.

3.5. Dans le cas d'un lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division, les règles édictées par le présent article UC6 seront applicables à chaque terrain issu de la division foncière (article R151-21 du code de l'urbanisme).

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Dans le secteur UC : Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée à une distance d'au moins **3 mètres** des limites séparatives de l'unité foncière,

2. Dans le secteur UCc: Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée à une distance d'au moins **4 mètres** des limites séparatives de l'unité foncière.

3. Dans le secteur UCb : l'implantation en limite séparative est autorisée à condition que la construction ne dépasse pas une hauteur de 2,50 m mesurée comme défini à l'article UC 10, sans que la longueur totale de la construction n'excède 8 mètres sur ladite limite séparative.

Dans le cas d'une construction existante implantée sur la limite séparative, la construction peut être implantée sur ladite limite, à condition que celle-ci s'inscrive sur la surface verticale de la construction existante.

4. Pour l'ensemble des secteurs UC, UCb et UCc :

4.1. Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

4.2. Le bassin des piscines doit s'implanter à une distance minimale de 2 mètres. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

4.3. Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics seront implantés soit sur la limite, soit à une distance minimale de 0,50 mètre de la limite séparative

4.4. A l'intérieur de la marge de reculement pourront être admis des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...) et des débords de toiture avec une saillie de 0,50 m maximum

4.5. Dans le cas d'un lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division, les règles édictées par le présent article seront applicables à chaque terrain issu de la division foncière (article R151-21 du code de l'urbanisme)

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

En cas de pluralité de constructions sur une même unité foncière, les constructions édifiées doivent être séparées, au minimum, d'une distance au moins égale à :

1. secteur UC = 4 mètres

2. Secteur UCb = néant

3. secteur UCc = 4 mètres

4. Dans tous les secteurs:

4.1. Les piscines et annexes à l'habitat = 2 mètres

4.2. Dans le cas d'un lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division, les règles édictées par le présent article seront applicables à chaque terrain issu de la division foncière (article R151-21 du code de l'urbanisme)

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

1. UC : l'emprise au sol ne peut excéder 25% de la superficie totale de l'unité foncière.

2. UCb : L'emprise au sol ne peut excéder 35% de la superficie totale de l'unité foncière.

3. UCc : L'emprise au sol ne peut excéder 15% de la superficie totale de l'unité foncière.

4. Dans tous les secteurs :

4.1. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux balcons et débords de toiture. Les piscines ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol.

- 4.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 4.3. Dans le cas d'un lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division, les règles édictées par le présent article seront applicables à chaque terrain issu de la division foncière (article R151-21 du code de l'urbanisme)

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définitions

La hauteur des constructions et installations est mesurée en tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles et, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

Toute construction ou installation ne pourra excéder :

- 1. Dans les secteurs UC et UCc :** 7 mètres, sans excéder 1 étage.
- 2. Dans le secteur UCb :**
 - 7 mètres pour les constructions à usage d'habitat ;
 - 9 mètres pour les autres constructions. (maison médicale)
 - 2,50 m si la construction est implantée sur la limite séparative

- 3. Dans tous les secteurs :**

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages publics (château d'eau, ligne E.D.F., etc...),
- aux constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages annexes tels que souches de cheminées, panneaux solaires, antennes, machinerie d'ascenseur, etc....

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les équipements publics ne sont pas soumis à ces règles.

En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Adaptation au site

Les bâtiments devront s'intégrer au relief de façon harmonieuse.

Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutile. Les déblais remblais liés aux constructions devront respecter les règles suivantes :

- pour les terrains plats (<10%), les déblais remblais sont limités à 1,00 mètre,
- pour les terrains en pente (>ou = 10%), les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètres, sauf pour la réalisation de constructions en sous-sol et de leur rampe d'accès.

Les déblais remblais créant des dénivelés sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives, sauf pour la réalisation de constructions en sous-sol et de leur rampe d'accès.

Les enrochements de plus d'1 mètre de hauteur sont interdits.

Les murs de soutènement sont limités à 1,50 m. de hauteur et doivent être recouverts d'un enduit en harmonie avec la construction principale.

Les terrassements ne doivent pas entraîner la création de pentes de plus de 45°.

2. Matériaux et formes

Façades

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit, ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, pierre de taille, panneaux d'acier, etc...).

Toute restauration, modification partielle ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant.

Pour toutes constructions, les façades sur cour et sur rue doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que ceux sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparatives sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des autres façades.

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles.

Sur les constructions en pierre ou briques apparentes, le matériau devra rester apparent, sauf dans le cas où le parement de la façade est très dégradé et irréparable et dans ce seul cas, un enduit sera alors possible.

Les constructions enduites seront de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, en s'inspirant de la palette du cahier de recommandations annexé au PLU.

Toitures

Les toitures devront présenter une pente comprise entre 30 à 35 % lorsqu'elles seront réalisées avec des tuiles. Seules les tuiles demi-rondes de type « canal » ou similaires, de terre cuite sont autorisées.

Dans le cas de construction de vérandas, d'autres matériaux de toiture sont autorisés. La pente du toit pourra être inférieure à 30%.

Les toitures terrasse sont admises à condition qu'elles ne soient pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble.

Les chien-assis sont interdits.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques,...) sont admis en toiture, en revanche, ils devront faire partie intégrante de la composition architecturale de la toiture.

Les accessoires

Les accessoires de construction (antennes, blocs de climatisation,...) doivent être réalisés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public.

Les coffrets électriques gaz devront être encastrés dans la maçonnerie et masqués par un volet peint d'une couleur qui s'harmonise avec la façade (ton sur ton).

Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections en pierres briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).

Clôtures et portails

La hauteur totale des clôtures se mesure par rapport au terrain naturel.

Les clôtures en fil de fer barbelé sont interdites.

Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Les murs de soutènement, lorsqu'ils sont réalisés en limite de propriété, peuvent être surmontés d'une grille ou un grillage de 1,50 m maximum.

Les murs et murets doivent obligatoirement être surmontés d'un élément de finition en terre cuite ou en béton

Le long des voies publiques ou privées :

Les clôtures ne pourront pas dépasser 1,50 mètre et doivent être constituées :

- soit d'une haie végétale constituée d'essences locales différentes (voir palette végétale du lexique) doublée ou non d'une grille ou d'un grillage,

- soit d'un mur maçonné de 0,50 m maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage de 1 mètre maximum.

Dans le cas de poteaux ou murs supports des accès ou du portail, la hauteur totale de la clôture pourra atteindre 2 mètres maximum, dans la limite de 4 mètres de part et/ou d'autre du portail ou de l'accès.

En limite séparative :

Les clôtures ne sont pas règlementées, sauf dans le cas où elles sont constituées d'un mur maçonné, ce dernier devra s'implanter obligatoirement en continuité du bâti sur une longueur maximum de 4 mètres. Sa hauteur ne pourra pas excéder 1,90 mètre.

Dans l'emprise des corridors écologiques indiqués sur le règlement graphique : les murs de clôture maçonnés sont interdits et les clôtures devront être perméables à la libre circulation de la petite faune.

3. Aires de stationnement des ensembles de constructions ou installations

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Généralités

Cet article concerne :

- Les constructions nouvelles (hors annexes),
- Les extensions de plus de 100 m² de surface de plancher des constructions existantes,
- Le changement de destination des constructions.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

Le nombre exigé de places de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche. Chaque fois qu'une construction ou terrain comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

2. Les normes minimales de stationnement sont les suivantes :

2.1.Habitat

Il est exigé un minimum de :

- deux places de stationnement par logement, situées à l'intérieur de la parcelle, y compris les places couvertes, dans les secteurs UC et UCb ;
- trois places de stationnement dont au moins une place couverte et attenante à la construction principale, dans le secteur UCc.

Pour les opérations d'ensemble dans tous les secteurs, des places de stationnement supplémentaires dans les espaces communs de l'opération devront être réalisées, à raison d'une place pour 100 m² de surface de plancher.

La place de stationnement occupera au minimum 5 mètres de profondeur et 2,20 m de largeur et sera accessible depuis la voie.

2.2. Bureaux

Il est exigé au moins une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher.

2.3. Artisanat :

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail

2.4. Commerces

Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé au moins une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente réalisée.

2.5. Hébergement hôtelier et restauration

Il est exigé au moins une place de stationnement pour 10 m² de surface de salle de restaurant et une place par chambre d'hôtel.

2.6. Equipements publics :

Non règlementé

2.7. Deux roues :

Un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu conformément à l'arrêté du 13 juillet 2016.

ARTICLE UC 13 - ESPACES BOISES CLASSES, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Espaces boisés classés

Les coupes, élagages et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés (EBC) délimités sur le règlement graphique, sont soumis à déclaration préalable en application des dispositions des articles L113-1, L113-2 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

2. Plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver ou à remplacer par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

3. Espaces libres et plantations

3.1. Espaces libres et espaces verts à créer :

Sur chaque unité foncière privative, il est exigé une surface traitée en espace vert au minimum de :

- **20%** pour les parcelles recevant des constructions à vocation publique ou d'intérêt collectif
- **55%** dans le secteur UCc
- **35%** dans le secteur UCb
- **30%** pour le secteur UC

Chaque surface doit être plantée et engazonnée et doit comporter au moins un arbre de haute tige pour 250 m² de jardin ou espace vert.

3.2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Les voies ayant une emprise supérieure ou égale à 10 mètres doivent être plantées au moins sur un des côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement de même variété (racine pivot) pour chaque voie.

3.3. Plantations sur les parcs de stationnement

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements de voiture. Les aires de stationnement de plus de 5 places devront favoriser la mise en œuvre de revêtements perméables.

3.4. Dans tous les cas

Les toits végétalisés sont comptabilisés comme étant des espaces verts dans la limite de 10% de l'unité foncière privative.

Les surfaces non bâties ou non aménagées doivent être engazonnées ou plantées.

4. Plantations à protéger au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme

Les arbres isolés, boisements, alignement d'arbres, haies ou ripisylve existants identifiés dans le règlement graphique doivent être protégés. Les végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés et certains travaux d'aménagement peuvent être autorisés (élargissement de voie, création d'un accès, modification des pratiques agricoles,...) à condition que les modifications n'impactent pas l'unité générale de l'élément paysager à protéger.

ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi ALUR

ARTICLE UC 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

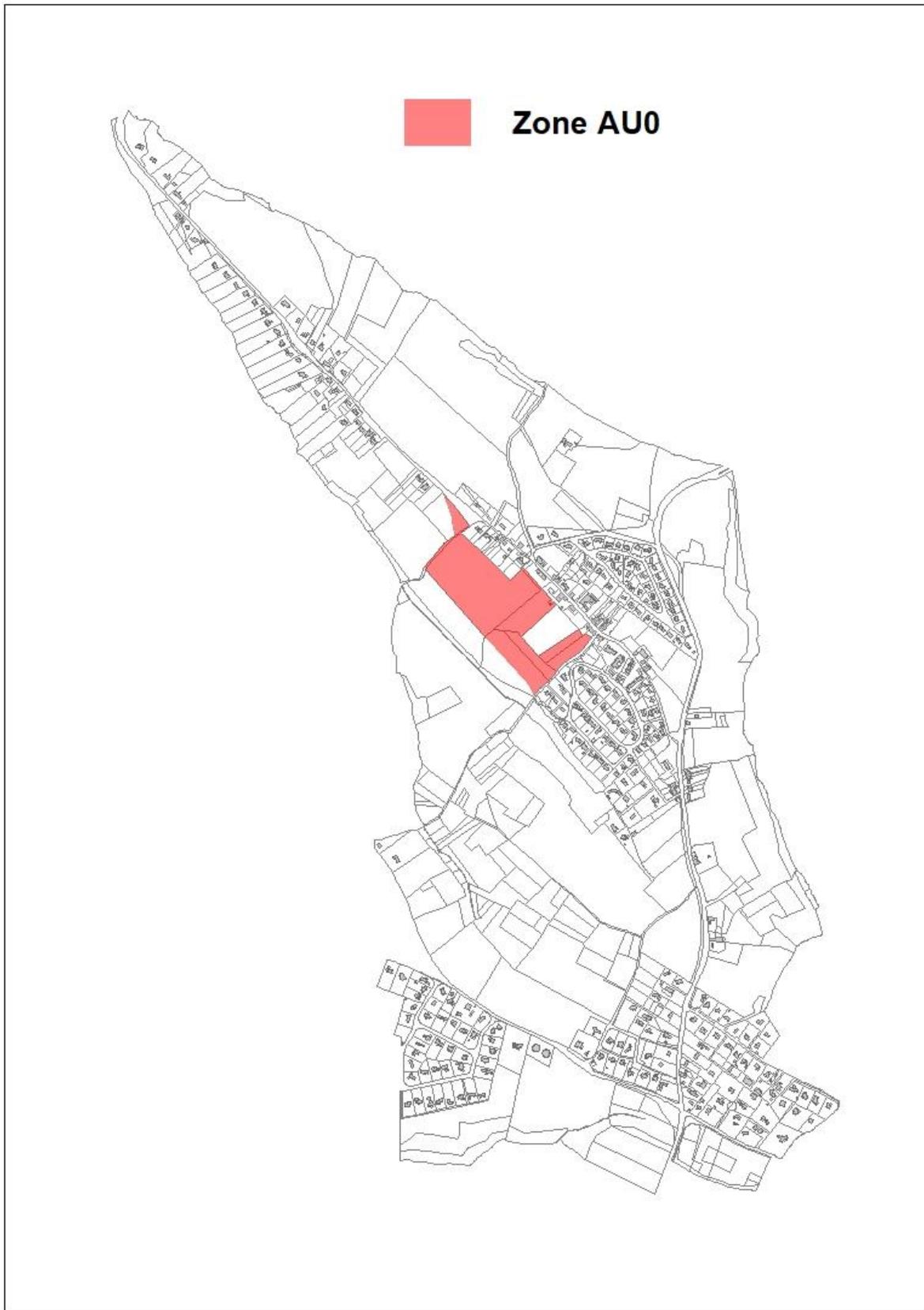
Sans objet.

ARTICLE UC 16 – OBJECTIFS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas d'opérations d'aménagement, le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu, dans l'attente du raccordement des constructions. Lorsque la fibre optique sera en place, les constructions pourront s'y raccorder.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU0



ZONE AU0

ARTICLE AU0 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions et installations de toute nature, à l'exception des ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU0 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans objet

ARTICLE AU0 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet

ARTICLE AU0 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE AU0 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Sans objet

ARTICLE AU0 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

ARTICLE AU0 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics seront implantés soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

ARTICLE AU0 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE AU0 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE AU0 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE AU0 11 - ASPECT EXTERIEUR

Sans objet

ARTICLE AU0 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet

ARTICLE AU0 13 - ESPACES BOISES CLASSES, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

ARTICLE AU0 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL : C.O.S.

Sans objet

ARTICLE AU0 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

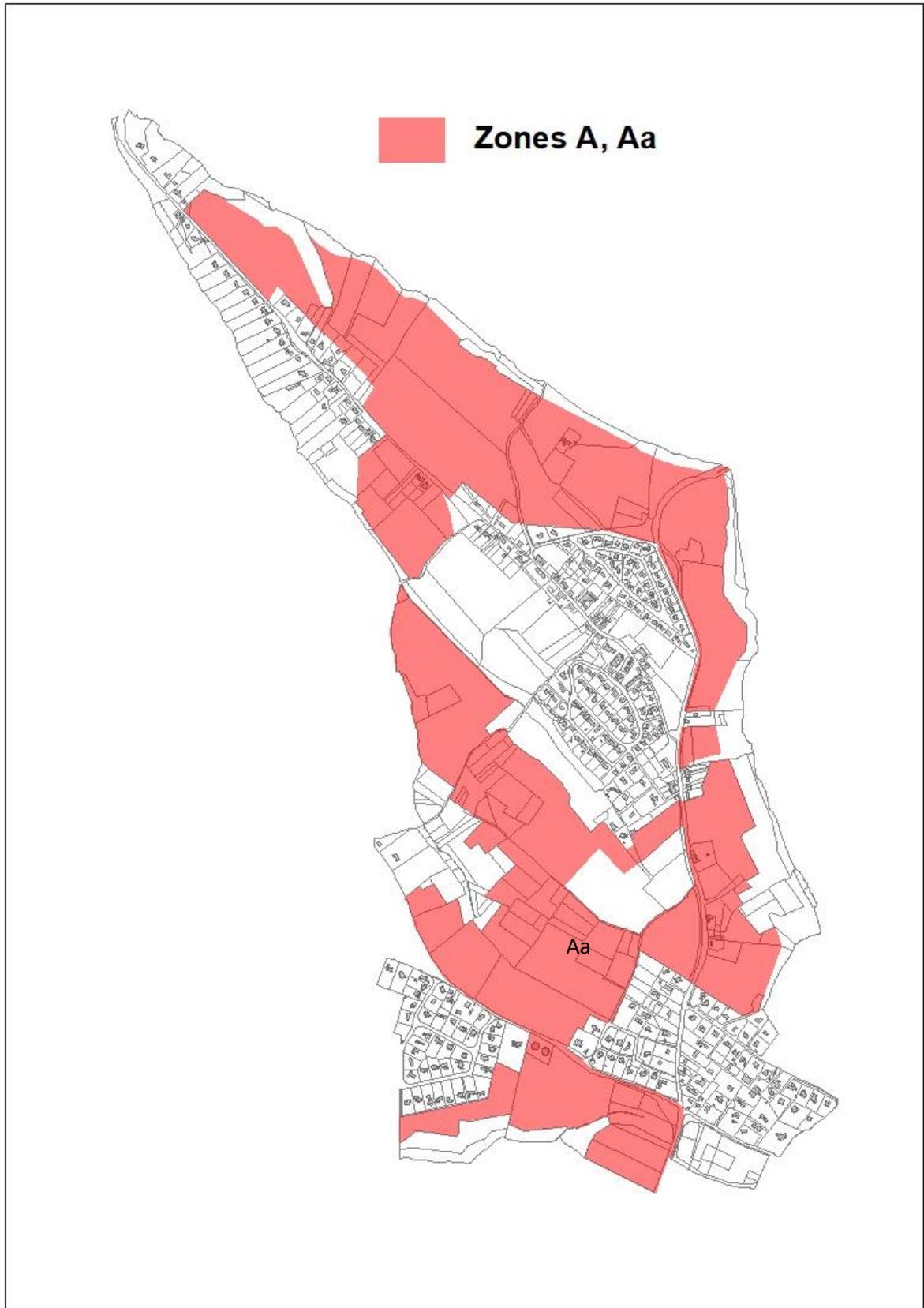
Sans objet

ARTICLE AU0 16 – OBJECTIFS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLEES ET NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A



ZONE A

ARTICLE A 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites toutes constructions ou installations, à l'exception :
 - de celles nécessaires à l'activité agricole ;
 - de celles visées à l'article A2 ci-dessous,
2. Dans le périmètre des corridors écologiques identifiés sur le règlement graphique : sont interdites toutes constructions ou installations de toute nature, à l'exception de celles autorisées à l'article A2 ci-dessous.
3. Les antennes de téléphonie mobile sont interdites, sauf dans le secteur Aa

ARTICLE A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire à l'exploitation agricole autorisée,
 - qu'elles soient implantées dans un rayon de 100 mètres maximum autour d'un siège d'exploitation en activité,
 - qu'elles soient desservies en voiries et réseaux de façon satisfaisante,
2. Le changement de destination à usage d'habitat, hôtelier, restauration, artisanat ou commerce des bâtiments existants, à condition :
 - qu'ils soient identifiés sur le règlement graphique au titre de l'art. L.151-11 du code de l'urbanisme,
 - qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole et la salubrité publique,
 - que les équipements et les réseaux soient suffisants (voiries, réseaux, etc...),
 - qu'ils ne nuisent pas à la qualité architecturale ou patrimoniale de la construction d'origine,
3. Les installations classées, à condition qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées, en particulier celles liées au fonctionnement des exploitations agricoles.
4. L'extension ou la surélévation des constructions existantes à usage d'habitat, à condition :
 - que la surface de plancher ou l'emprise au sol ne dépasse pas 30% de la surface de plancher totale existante,
 - que la surface de plancher totale (existant + extension) ne dépasse pas 200 m²,
 - que les travaux ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites et les milieux naturels, paysagers et architecturaux,
 - que les constructions soient desservies en voiries et réseaux de façon satisfaisante (accès, AEP).

5. Les constructions annexes aux locaux d'habitation (tels que piscine, pool house, abri, garage, gardiennage,...) sont autorisées dans la limite de 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol et à condition qu'elles se situent à 30 mètres maximum de la construction existante.
6. Les ouvrages ou installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne portent pas atteinte, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites et des milieux naturels, paysagers et architecturaux.
7. **Dans le secteur Aa** : les constructions et installations nécessaires à l'implantation des antennes de téléphonie mobile, à condition que les supports soient mutualisés au maximum.
8. **Dans les périmètres des corridors écologiques** : les constructions à usage agricole pourront être autorisées à condition de démontrer qu'elles ne peuvent pas être édifiées en dehors du corridor écologique et que la continuité du corridor pourra être maintenue à proximité.
9. La reconstruction d'un bâtiment suite à un sinistre, à condition qu'il soit identique à la construction initiale, dans le respect des lois d'aménagement et d'urbanisme.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

1.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

1.3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Il pourra être exigé le regroupement des accès individuels sur la RD4c, La RD 35 et la RD 95

1.4. Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs et le service de collecte des déchets.

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans ces conditions, répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des déchets.

Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

1.5. La largeur minimale de tout accès doit être de 3 mètres.

2. Voirie nouvelle publique ou privée

Non règlementé

3. Pistes cyclables et chemins piétonniers

Les chemins ruraux et chemins de randonnée identifiés dans l'OAP intitulée « Trame verte et bleue » doivent être préservés de tout aménagement routier lorsque ceux-ci ne sont pas doublés d'une voie ou d'un accès existants avant l'approbation du PLU.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Réseau d'alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

2. Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

2.1. Eaux usées domestiques et assimilées domestiques

Toute construction ou installation doit obligatoirement évacuer ses eaux usées domestiques et assimilées domestiques par des canalisations souterraines au réseau public de collecte des eaux usées en conformité avec le règlement du service de gestion du réseau d'assainissement.

Les eaux usées assimilées domestiques correspondent aux eaux usées issues des activités définies dans l'annexe 1 de l'arrêté du 22/12/2007 conformément à la loi Warsman.

2.2. Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

En l'absence de réseau collectif

Les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement à la parcelle, définis selon les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface de la parcelle, hydromorphie, hydrologie). Ces dispositifs devront être conformes à la réglementation en vigueur et être validés par le service compétent en termes d'assainissement non collectif.

2.3. Eaux pluviales

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être admis dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration des eaux et/ou la rétention.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

Au final l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20% d'imperméabilisation du terrain.

L'autorisation de rejet sera délivrée par le gestionnaire du réseau. Et, en l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics, le gestionnaire du réseau pourra imposer un débit plus restrictif.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Supprimé par la loi ALUR

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée par rapport aux emprises publiques ou voies privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées selon les dispositions minimales suivantes :
 - **RD 35 et RD 95, RD 4c** : 15 mètres de l'emprise ;

- **Autres voies** 6 mètres de l'emprise;
 - **chemins piétons/cycles non rattachés à la voie et autres emprises publiques** : 4 mètres de l'emprise
2. Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que le bâtiment d'origine.
 3. A l'intérieur de la marge de reculement pourront être admis les éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...) et les débords de toiture avec une saillie de 0,50 m maximum.
 4. Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics seront implantés soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 0,50 mètre de la limite de l'emprise.
 7. Le bassin des piscines doit s'implanter à une distance minimale de 2 mètres de la limite d'emprise des voies.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée à une distance minimale des limites séparatives de l'unité foncière de :
 - 4 mètres pour les constructions à usage d'habitat
 - 10 mètres pour les autres constructions (hangars agricoles, granges, etc...)
2. Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.
3. Le bassin des piscines doit s'implanter à une distance minimale de 2 mètres. Cette distance est calculée à partir de la fosse.
4. Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics seront implantés soit sur la limite, soit à une distance minimale de 0,50 mètre de la limite séparative
5. A l'intérieur de la marge de reculement pourront être admis des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...) et des débords de toiture avec une saillie de 0,50 m maximum.
6. Cet article ne s'applique pas pour le secteur Aa

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES BATIMENTS

1. Définitions

La hauteur des constructions et installations est mesurée en tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles et, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

Toute construction ou installation ne pourra excéder :

- **7 mètres** pour les constructions à usage d'habitation, sans dépasser un étage (R+1) ;
- **3 mètres** pour les annexes à l'habitat
- **10 mètres** pour les autres constructions (hangars agricoles, granges, etc...).

2. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages publics (château d'eau, ligne E.D.F., etc...),
- aux constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages annexes tels que souches de cheminées, panneaux solaires, antennes, machinerie d'ascenseur, etc....

3. **Dans le secteur Aa** : la hauteur n'est pas règlementée

ARTICLE A 11 - AXPECT EXTERIEUR

Les équipements publics ne sont pas soumis à ces règles.

En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Adaptation au site

Les bâtiments devront s'intégrer au relief de façon harmonieuse.

Les terrassements ne doivent pas entraîner la création de pentes de plus de 45°.

2. Matériaux et formes

Façades

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit, ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, pierre de taille, panneaux d'acier, etc...).

Toute restauration, modification partielle ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant.

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles.

Sur les constructions en pierre ou briques apparentes, le matériau devra rester apparent, sauf dans le cas où le parement de la façade est très dégradé et irréparable et dans ce seul cas, un enduit sera alors possible.

Les constructions enduites seront de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, en s'inspirant de la palette du cahier de recommandations annexé au PLU.

Toitures

Les toitures devront présenter une pente comprise entre 30 à 35 % lorsqu'elles seront réalisées avec des tuiles. Seules les tuiles demi-rondes de type « canal » ou similaires, de terre cuite sont autorisées.

Les toitures terrasses et les vérandas ou autre verrières sont admises à condition qu'elles ne soient pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble.

Les chien-assis sont interdits.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques,...) sont admis en toiture, en revanche, ils devront faire partie intégrante de la composition architecturale de la toiture.

Les accessoires

Les accessoires de construction (antennes, blocs de climatisation,...) doivent être réalisés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public.

Les coffrets électriques gaz devront être encastrés dans la maçonnerie et masqués par un volet peint d'une couleur qui s'harmonise avec la façade (ton sur ton).

Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections en pierres briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).

Clôtures et portails

Elles ne sont pas obligatoires. Dans le cas où elles existent, elles se mesurent par rapport au terrain naturel.

Les clôtures ne pourront pas dépasser 1,50 mètre et doivent être constituées :

- soit d'une haie végétale constituée d'essences locales différentes (voir palette végétale du lexique) doublée ou non d'une grille ou d'un grillage,
- soit d'un mur maçonné de 0,50 m maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage de 1 mètre maximum,

Les murs et les murets doivent obligatoirement être surmontés d'un élément de finition en terre cuite ou en béton

Dans le cas de poteaux ou murs supports des accès ou du portail, la hauteur totale de la clôture pourra atteindre 2 mètres maximum, dans la limite de 4 mètres de part et d'autre du portail ou de l'accès.

Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Les murs de soutènement, lorsqu'ils sont réalisés en limite de propriété, peuvent être surmontés d'une grille ou un grillage de 1,50 m maximum.

Dans l'emprise des corridors écologiques indiqués sur le règlement graphique : les murs de clôture maçonnés sont interdits et les clôtures devront être perméables à la libre circulation de la petite faune.

3. Cas des bâtiments d'exploitation agricole

Ces bâtiments ne sont pas soumis aux dispositions de cet article. Cependant, ils doivent s'en inspirer dans la mesure du possible, afin de ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

4. Aires de stationnement et de stockage

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et du stockage et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

1. Généralités

Cet article concerne :

- Les constructions nouvelles (hors annexes),
- Les extensions de plus de 100 m² de surface de plancher des constructions existantes
- Le changement de destination des constructions

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

Le nombre exigé de places de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche. Chaque fois qu'une construction ou terrain comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

2. Les normes minimales de stationnement sont les suivantes :

2.1. Habitat

Il est exigé un minimum de deux places de stationnement par logement, situées à l'intérieur de la parcelle, y compris les places couvertes. Au-delà de 130 m² de surface de plancher, il sera exigé 1 place supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher.

La place de stationnement occupera au minimum 5 mètres de profondeur et 2,20 m de largeur et sera accessible depuis la voie.

2.2. Autres constructions

Le stationnement des véhicules et ses dessertes (évolution des véhicules) doivent correspondre aux besoins des constructions.

ARTICLE A 13 - ESPACES BOISES CLASSES, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Espaces Boisés classés :

Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre E.B.C. sont soumis à autorisation et aux dispositions des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'urbanisme.

2. Plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver ou à remplacer par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

3. Plantations et zones humides à protéger au titre du L151-23 du code de l'urbanisme

Les arbres isolés, boisements, alignement d'arbres, haies ou ripisylve existants identifiés dans le règlement graphique doivent être protégés. Les végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés et certains travaux de d'aménagement peuvent être autorisés (élargissement de voie, création d'un accès, modification des pratiques agricoles,...) à condition que les modifications n'impactent pas l'unité générale de l'élément paysager à protéger. Un traitement perméable du sol devra systématiquement être recherché.

Les zones humides protégées et identifiées dans le règlement graphique ne devront être ni comblées, ni drainées, ni être le support d'une construction. Elles ne pourront faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents. Toutefois, d'autres types d'interventions pourront être autorisés sous réserve de la mise en place de mesures compensatoires conformément au code de l'environnement.

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi ALUR

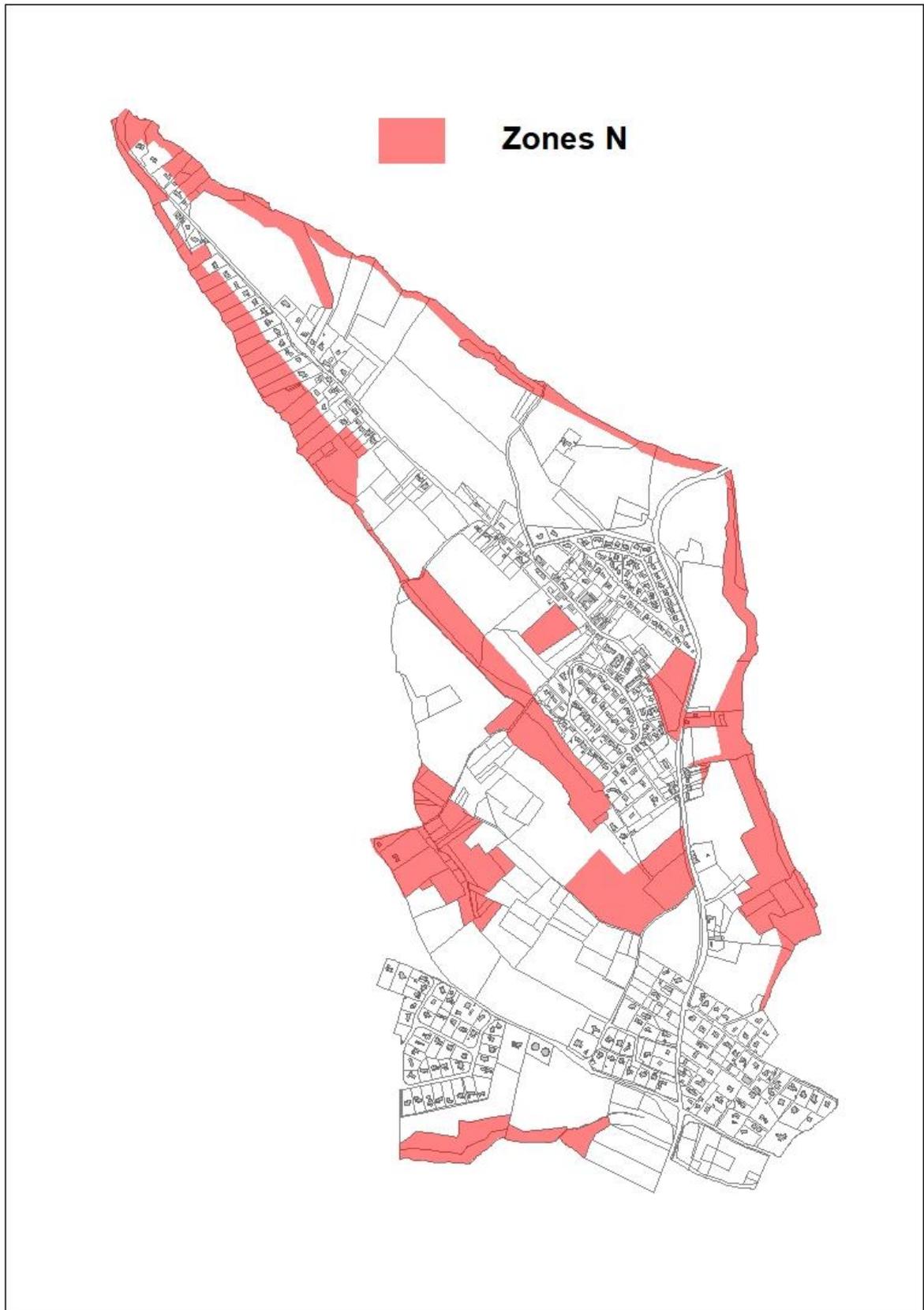
ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE A 16 – OBJECTIFS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N



ZONE N

ARTICLE N 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites toutes constructions ou installations, à l'exception de celles visées à l'article N2 ci-dessous,
2. Dans le périmètre des corridors écologiques identifiés sur le règlement graphique : sont interdites toutes constructions ou installations de toute nature.
3. Les antennes de téléphonie mobile sont interdites

ARTICLE N 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. L'extension ou la surélévation des constructions existantes à usage d'habitat, à condition :
 - Que la surface de plancher ou l'emprise au sol ne dépasse pas 30% de la surface de plancher totale existante,
 - Que la surface de plancher totale (existant + extension) ne dépasse pas 200 m²,
 - que les travaux ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites et les milieux naturels, paysagers et architecturaux,
 - que les constructions soient desservies en voiries et réseaux de façon satisfaisante (accès, AEP).
2. Les constructions annexes (tels que piscine, pool house, abri, garage, gardiennage,...) aux locaux d'habitation sont autorisées dans la limite de 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol et à condition qu'elles se situent à 30 mètres maximum de la construction existante.
3. Les ouvrages ou installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que les travaux ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites et les milieux naturels, paysagers et architecturaux.
4. Les ouvrages paysagés destinés à la de gestion des eaux pluviales (bassins, noues ...) à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère naturel de la zone
5. La reconstruction d'un bâtiment suite à un sinistre, à condition qu'il soit identique à la construction initiale, dans le respect des lois d'aménagement et d'urbanisme.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

1.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

1.3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Il pourra être exigé le regroupement des accès individuels sur la RD4c, La RD 35 et la RD 95

1.4. Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs et le service de collecte des déchets.

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans ces conditions, répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des déchets.

Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

1.5. La largeur minimale de tout accès doit être de 3 mètres.

2. Voirie nouvelle publique ou privée

Non règlementé

3. Pistes cyclables et chemins piétonniers

Les chemins ruraux et chemins de randonnée identifiés dans l'OAP intitulée « Trame verte et bleue » doivent être préservés de tout aménagement routier lorsque ceux-ci ne sont pas doublés d'une voie ou d'un accès existants avant l'approbation du PLU.

ARTICLE N 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

1. Réseau d'alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

2. Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

2.1. Eaux usées domestiques et assimilées domestiques

Toute construction ou installation doit obligatoirement évacuer ses eaux usées domestiques et assimilées domestiques par des canalisations souterraines au réseau public de collecte des eaux usées en conformité avec le règlement du service de gestion du réseau d'assainissement.

Les eaux usées assimilées domestiques correspondent aux eaux usées issues des activités définies dans l'annexe 1 de l'arrêté du 22/12/2007 conformément à la loi Warsman.

2.2. Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

En l'absence de réseau collectif

Les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement à la parcelle, définis selon les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface de la parcelle, hydromorphie, hydrologie). Ces dispositifs devront être conformes à la réglementation en vigueur et être validés par le service compétent en termes d'assainissement non collectif.

2.3. Eaux pluviales

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être admis dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration des eaux et/ou la rétention.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

Au final l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20% d'imperméabilisation du terrain.

L'autorisation de rejet sera délivrée par le gestionnaire du réseau. Et, en l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics, le gestionnaire du réseau pourra imposer un débit plus restrictif.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Supprimé par la loi ALUR

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée par rapport aux emprises publiques ou voies privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées selon les dispositions minimales suivantes :
 - **RD 35 et RD 95** : 20 mètres de l'emprise ;
 - **RD 4c** : 15 mètres de l'emprise
 - **Autres voies** 6 mètres de l'emprise;
 - **chemins piétons/cycles non rattachés à la voie et autres emprises publiques** : 4 mètres de l'emprise
2. Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que le bâtiment d'origine.
3. A l'intérieur de la marge de reculement pourront être admis des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...) et des débords de toiture avec une saillie de 0,50 m maximum.
4. Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics seront implantés soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 0,50 mètre de la limite de l'emprise.
5. Le bassin des piscines doit s'implanter à une distance minimale de 2 mètres de la limite d'emprise des voies.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée à une distance minimale moins des limites séparatives de l'unité foncière de :
 - 4 mètres pour les constructions à usage d'habitat
 - 10 mètres pour les autres constructions (hangars, grange, ...)

2. Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.
3. Le bassin des piscines doit s'implanter à une distance minimale de 2 mètres. Cette distance est calculée à partir de la fosse.
4. Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics seront implantés soit sur la limite, soit à une distance minimale de 0,50 mètre de la limite séparative
5. A l'intérieur de la marge de reculement pourront être admis les éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...) et les débords de toiture avec une saillie de 0,50 m maximum.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définitions

La hauteur des constructions et installations est mesurée en tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles et, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

Toute construction ou installation ne pourra excéder :

- **7 mètres** pour les constructions à usage d'habitation, sans dépasser un étage (R+1) ;
- **3 mètres** pour les annexes à l'habitat
- **10 mètres** pour les autres constructions

2. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages publics (château d'eau, ligne E.D.F., etc...),
- aux constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages annexes tels que souches de cheminées, panneaux solaires, antennes, machinerie d'ascenseur, etc....

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les équipements publics ne sont pas soumis à ces règles.

En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Adaptation au site

Les bâtiments devront s'intégrer au relief de façon harmonieuse.

Les terrassements ne doivent pas entraîner la création de pentes de plus de 45°.

2. Matériaux et formes

Façades

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit, ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, pierre de taille, panneaux d'acier, etc...).

Toute restauration, modification partielle ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant.

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles.

Sur les constructions en pierre ou briques apparentes, le matériau devra rester apparent, sauf dans le cas où le parement de la façade est très dégradé et irréparable et dans ce seul cas, un enduit sera alors possible.

Les constructions enduites seront de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, en s'inspirant de la palette du cahier de recommandations annexé au PLU.

Toitures

Les toitures devront présenter une pente comprise entre 30 à 35 % lorsqu'elles seront réalisées avec des tuiles. Seules les tuiles demi-rondes de type « canal » ou similaires, de terre cuite sont autorisées.

Les toitures terrasses et les vérandas ou autre verrières sont admises à condition qu'elles ne soient pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble.

Les chien-assis sont interdits.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques,...) sont admis en toiture, en revanche, ils devront faire partie intégrante de la composition architecturale de la toiture.

Les accessoires

Les accessoires de construction (antennes, blocs de climatisation,...) doivent être réalisés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public.

Les coffrets électriques gaz devront être encastrés dans la maçonnerie et masqués par un volet peint d'une couleur qui s'harmonise avec la façade (ton sur ton).

Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections en pierres briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).

Clôtures et portails

Elles ne sont pas obligatoires. Dans le cas où elles existent, elles se mesurent par rapport au terrain naturel.

Les clôtures ne pourront pas dépasser 1,50 mètre et doivent être constituées :

- soit d'une haie végétale constituée d'essences locales différentes (voir palette végétale du lexique) doublée ou non d'une grille ou d'un grillage,
- soit d'un mur maçonné de 0,50 m maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage de 1 mètre maximum,

Les murs et les murets doivent obligatoirement être surmontés d'un élément de finition en terre cuite ou en béton.

Dans le cas de poteaux ou murs supports des accès ou du portail, la hauteur totale de la clôture pourra atteindre 2mètres maximum, dans la limite de 4 mètres de part et d'autre du portail ou de l'accès.

Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Les murs de soutènement, lorsqu'ils sont réalisés en limite de propriété, peuvent être surmontés d'une grille ou un grillage de 1,50 m maximum.

Dans l'emprise des corridors écologiques indiqués sur le règlement graphique : les murs de clôture maçonnés sont interdits et les clôtures devront être perméables à la libre circulation de la petite faune.

3. Cas des bâtiments d'exploitation agricole

Ces bâtiments ne sont pas soumis aux dispositions de cet article. Cependant, ils doivent s'en inspirer dans la mesure du possible, afin de ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer

4. Aires de stationnement et de stockage

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et du stockage et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

1. Généralités

Cet article concerne :

- Les constructions nouvelles (hors annexes),
- Les extensions de plus de 100 m² de surface de plancher des constructions existantes
- Le changement de destination des constructions

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

Le nombre exigé de places de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche. Chaque fois qu'une construction ou terrain comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

2. Les normes minimales de stationnement sont les suivantes :

2.1. Habitat

Il est exigé un minimum de deux places de stationnement par logement, situées à l'intérieur de la parcelle, y compris les places couvertes. Au-delà de 130 m² de surface de plancher, il sera exigé 1 place supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher.

La place de stationnement occupera au minimum 5 mètres de profondeur et 2,20 m de largeur et sera accessible depuis la voie.

2.2. Autres constructions

Le stationnement des véhicules et ses dessertes (évolution des véhicules) doivent correspondre aux besoins des constructions.

ARTICLE N 13 - ESPACES BOISES CLASSES, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Espaces Boisés classés :

Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre E.B.C. sont soumis à autorisation et aux dispositions des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'urbanisme.

2. Plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver ou à remplacer par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

3. Plantations et zones humides à protéger au titre du L151-23 du code de l'urbanisme

Les arbres isolés, boisements, alignement d'arbres, haies ou ripisylve existants identifiés dans le règlement graphique doivent être protégés. Les végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés et certains travaux de d'aménagement peuvent être autorisés (élargissement de voie, création d'un accès, modification des pratiques agricoles,...) à condition que les modifications n'impactent pas l'unité générale de l'élément paysager à protéger. Un traitement perméable du sol devra systématiquement être recherché.

Les zones humides protégées et identifiées dans le règlement graphique ne devront être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elles ne pourront faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents. Toutefois, d'autres types d'interventions pourront être autorisés sous réserve de la mise en place de mesures compensatoires conformément au code de l'environnement.

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi ALUR

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE N 16 – OBJECTIFS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet

LEXIQUE

ACROTERE

Il s'agit des éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.

ADAPTATION MINEURE

Il s'agit d'un faible dépassement de la norme, pour des motifs résultant limitativement, de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1 du Code de l'Urbanisme).

ALIGNEMENT

DE DROIT - DÉFINITION : L'alignement est l'acte par lequel l'administration fixe d'une manière unilatérale la ligne séparative entre les voies publiques et les propriétés riveraines.

EFFETS : Le document servant à établir les lignes séparatives s'appelle "plan d'alignement". Ce plan peut comporter une rectification de l'emprise de la voie existante.

C'est un document juridique opposable aux tiers, adopté après enquête publique.

COMPÉTENCE : Les alignements sont fixés:

- a) Pour les voies nationales et départementales, respectivement par l'Etat et les Conseils Départementaux.
- b) Pour les voies communales par le Conseil Municipal.

Les effets du plan d'alignement sur la propriété privée sont différents selon qu'ils s'exercent sur des terrains nus ou bâtis.

Les plans d'alignement attribuent définitivement à la voie le sol des parcelles non bâtie, situées en saillie, dans les limites qu'ils déterminent. Le droit des propriétaires riverains se résoud en une indemnité qui est réglée à l'amiable ou, à défaut, comme en matière d'expropriation.

Les immeubles bâtis au clos de murs, situés en saillie sur l'alignement sont frappés d'une "servitude de reculement" qui a pour conséquence, non de modifier la procédure d'acquisition, mais d'interdire l'exécution de tout travail neuf ou confortatif, et d'incorporer de plein droit à la voie, au prix de la seule valeur du délaissé, les terrains débarrassés de leur construction, pour quelque cause et à quelque date que ce soit.

Les constructions nouvelles doivent être réalisées au nouvel alignement ou en retrait de celui-ci dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Le plan d'alignement peut faire à tout moment l'objet d'une déclaration d'utilité publique de la part de la collectivité concernée pour l'acquisition des terrains nécessaires à la voie publique.

DE FAIT, à défaut d'existence d'un plan d'alignement, les alignements individuels sont délivrés aux riverains des voies publiques à la limite de fait ; celle-ci est établie d'après la situation des lieux par tous les moyens de preuve admis en cette matière. (Circulaire du 29 décembre 1964 relative à l'emprise des voies communales).

ANNEXE

Sont considérés comme annexes les constructions de faibles emprises ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale, réalisés sur le même terrain mais à l'écart de cette dernière (ex : remise, garage, abri de jardin, piscine, pool-house,...).

ARBRE DE HAUTE TIGE

Il s'agit d'un arbre qui entre dans la catégorie des arbres définis notamment par les normes AFNOR - NF V 12 051 - 054 et 055.

BATIMENT PUBLIC

Il s'agit des équipements de superstructure qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin (ex. bâtiments municipaux, écoles, équipements culturels, associatifs, sportifs, établissements hospitaliers,...).

CHANGEMENT DE DESTINATION D'UNE CONSTRUCTION

Il s'agit de la modification de l'utilisation en vue de laquelle un immeuble a été construit ou acquis. On distingue les catégories de destinations suivantes :

- l'habitation,
- l'hébergement hôtelier,
- les bureaux,
- le commerce,
- l'artisanat,
- l'industrie,
- l'exploitation agricole et forestière,
- la fonction d'entrepôts,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

CHAUSSEE

La chaussée d'une route correspond à la partie revêtue qui est destinée à la circulation des véhicules.

CHEMINEMENT DOUX

Il s'agit d'une liaison piétonne et/ou cycle située hors emprise de la voirie.

CHIEN-ASSIS

Lucarne en charpente, de petite taille, formant une saillie sur un toit et destinée à aérer et à éclairer un comble.

CLOTURE

C'est un ouvrage en élévation, en général de faible hauteur, matérialisant une division de l'espace entre deux unités foncières contiguës, c'est-à-dire qui se touchent et faisant obstacle au passage.

Son édification est subordonnée au dépôt d'une déclaration de clôture et est soumise à certaines règles particulières.

(Code de l'Urbanisme - Article L 441.2 et suivants : Code Civil articles 663, 666 et 667).

COUPE ET ABATTAGE D'ARBRES

La coupe est une opération présentant un caractère régulier. Son objectif essentiel est l'entretien et la régénération des arbres.

L'abattage est une opération présentant un caractère accidentel ou exceptionnel (cas d'une substitution d'une essence à une autre). Son objectif essentiel est la replantation d'arbres.

L'une et l'autre sont soumises à autorisation préalable lorsqu'ils se produisent dans un espace boisé classé.

(Code de l'Urbanisme - Article L 130.1. R 130.1 et R 130.2 + Circulaire 77.114 du 1er Août 1977).

DEBORD DE TOIT

Ensemble des parties d'un toit qui sont en saillie, en surplomb par rapport au nu de la façade.

EMPLACEMENT RESERVE

Il s'agit d'un terrain dont l'inscription en "emplacement réservé" au P.L.U. permet à une collectivité ou un service public de préserver la meilleure localisation pour l'emprise d'un équipement futur en imposant une quasi-inconstructibilité des terrains concernés.

A cette définition générale, il faut apporter quelques précisions qui font l'objet du présent chapitre :

- La destination d'un emplacement réservé se limite aux équipements correspondant à une installation d'intérêt général ayant une fonction collective ;
- Le champ d'application des emplacements réservés s'étend à tous terrains bâtis ou non dont la superficie et la configuration correspondent à l'emprise du futur équipement.
- Le bénéficiaire d'un emplacement réservé peut être toute personne ayant la capacité d'exproprier.
- Les effets des emplacements réservés sont, d'une part une limitation au droit d'occuper et d'utiliser le sol, d'autre part la possibilité pour les propriétaires concernés d'exercer un droit de délaissement.

EMPRISE AU SOL D'UNE CONSTRUCTION

L'emprise au sol est définie à l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme :

« Art. R. 420-1 : L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ».

Cette définition ne remet pas en cause celle qui peut être retenue par les documents d'urbanisme pour l'application de leurs règles. Elle ne sert ainsi pas de référence, par exemple, pour l'application des coefficients d'emprise au sol ou des règles de prospect.

L'emprise au sol définie par l'article R. 420-1 précité vaut pour les dispositions du code de l'urbanisme relatives au champ d'application des permis et déclarations préalables (art. R. 421-1 et suivants du code de l'urbanisme).

Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature¹ tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien. (croquis 18)

Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris). (croquis 19)

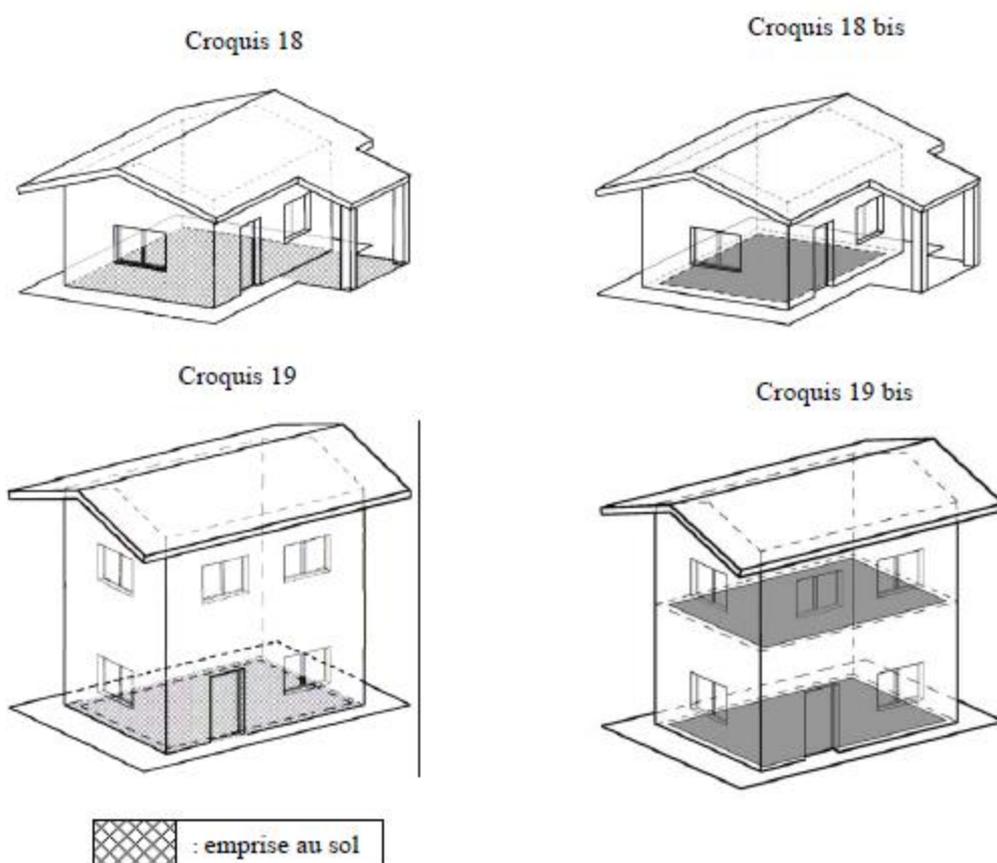
A titre d'exemple, une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant du bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non) ou encore d'un bassin de rétention. En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.

En ce qui concerne les terrasses de plain-pied, elles ne constituent pas d'emprise au sol au sens du livre IV du code de l'urbanisme dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale. La superficie d'une terrasse de plain-pied n'entre ainsi pas en compte pour déterminer à quel type d'autorisation est soumis un projet comprenant une telle terrasse.

Les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.

Les piscines étant considérées comme des constructions, elles sont comprises dans l'emprise au sol, **sauf si le règlement du PLU indique le contraire.**

¹ **Modénature** : Proportion et galbe des moulures déterminant, par la combinaison des saillants et des retraits, des jeux d'ombre et de lumière. *Modénature d'une corniche.*



ESPACE BOISE CLASSE

Il s'agit soit de tout terrain déjà boisé - qu'il soit soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non aux constructions - qu'une collectivité territoriale (Etat, Région, Département, Commune) entend conserver et protéger soit de tout terrain libre où elle souhaite la création d'un espace boisé classé.

Le terrain ainsi classé interdit, sauf exceptions particulières, tout changement d'affectation du sol ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Par contre, il n'interdit pas les changements d'affectation du sol ou les modes d'occupation du sol qui ne sont pas de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

HAIE VIVE

C'est une clôture formée de plantations - arbres, arbustes, épineux, ... - vivantes et régulièrement entretenues. Elle est soumise à certaines règles particulières (Code Civil, articles 668 à 673).

Pour information, ci-après, les espèces préconisées sur le SICOVAL :



HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

Dans le cas de terrain en pente, il convient déterminer des sections de façade et de prendre leur point médian pour calculer la hauteur (voir schéma ci-dessous).

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Il s'agit des usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale de toute installation exploitée ou détenue par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter immédiatement ou du fait d'un changement de procédé de fabrication, d'une extension ou d'une transformation de ces installations, des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité ou la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

En fonction du niveau de gravité plus ou moins élevé de ces dangers ou inconvénients, ces installations sont soumises soit à autorisation préfectorale éventuellement accordée après enquête publique si des mesures spécifiques ont été prises visant à prévenir ces dangers ou inconvénients, soit à simple déclaration argumentée faisant apparaître la prise en compte des prescriptions générales édictées par le préfet et visant également à prévenir ces dangers et inconvénients. La décision, en matière de permis de construire, ne peut être prise qu'après déroulement de l'enquête publique.

LIMITE SEPARATIVE

Il s'agit de tout côté d'une unité foncière appartenant à un propriétaire, qui la sépare d'une unité foncière contiguë appartenant à un autre propriétaire.

LIMITE D'EMPRISE PUBLIQUE

La limite d'emprise publique est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public ou un emplacement réservé pour une voie ou pour une place publique.

LIMITE SEPARATIVE

Il s'agit de tout côté du terrain d'assiette d'un projet qui le sépare d'une unité foncière contiguë.

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

Il s'agit d'un projet urbain sur une emprise foncière définie, qui entraîne la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes à l'opération.

OUVRAGE TECHNIQUE NECESSAIRE AU BON FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Il s'agit des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif tels que les antennes de télécom, les stations d'épuration, réseaux, châteaux d'eau etc...

MUR DE SOUTÈNEMENT

Mur dressé sur un terrain en pente destiné à retenir des terres.

PLATEFORME

La plateforme d'une route correspond à la surface occupée par la route et toutes ses dépendances (accotements, talus, aires de stationnement...)

PANNE SABLIERE

C'est la ligne, généralement horizontale, déterminée par l'assise de la pièce maîtresse, posée sur l'épaisseur de la partie supérieure d'un mur extérieur, en longueur dans le même plan que celui-ci, et supportant généralement le pied des chevrons.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3) Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4) 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 ;

- 5) Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6) 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 ;
- 7) 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 ;
- 8) D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

TERRAIN NATUREL

Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

TOITURE

C'est l'ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction et à la protéger ainsi contre les agents atmosphériques.

UNITE FONCIERE

C'est l'étendue d'un terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire mais qui peut être formé de plusieurs parcelles cadastrales.

VOIE PRIVEE

Voie ouverte ou non à la circulation publique mais non classée dans le domaine public.

VOIE PRIVEE OUVERTE A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Voie privée ouverte à la circulation automobile et permettant le passage des véhicules assurant une mission d'intérêt public (collecte des déchets, défense incendies, distribution du courrier).