



pièce
5

RÈGLEMENT DU PLU

PLAN LOCAL
D'URBANISME
DE TOUL

Dossier de modification

DOCUMENT APPROUVÉ

Date de référence du dossier : 17 février 2014

**Approbation de la modification
par DCM du 25 février 2014**



TITRE I :

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

Article 1

Champ d'application territorial du Plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de TOUL. Il se substitue au règlement du plan d'occupation des sols de TOUL, au règlement de zone de la ZAC du Mont-Saint-Michel et au règlement de zone de la ZAC de Toul-Villey-Saint-Etienne.

Article 2

Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

1. Règlement National d'Urbanisme

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R111-1 à R111-27 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles d'ordre public R111-2, R111-3-2, R111-4, R111-14-2, R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme qui sont et restent applicables sur le territoire communal.

2. Sursis à statuer

Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente, à une demande d'autorisation ou d'utilisation le sol en vertu des dispositions des articles L111-7 et L111-8 du Code de l'Urbanisme.

3. Opérations d'utilité publique

Le Permis de construire peut être refusé sur les terrains dans l'opération selon les dispositions de l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme.

4. Servitudes d'utilité publique

S'ajoutent aux règles propres du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol. Celles-ci sont créées en application de législations particulières, reportées sur le document « Servitudes » et récapitulées dans les annexes du PLU.

Article 3

Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles.

1. Les zones urbaines

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

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

- la zone UA : quartier médiéval du centre-ville,
- la zone UB : autres quartiers historiques du centre ville,
- la zone UC : anciens faubourgs de Saint-Evre et de Saint-Mansuy,
- la zone UD : extensions urbaines à vocation mixte,
- la zone UX : zone d'activités à vocation artisanale et tertiaire,
- la zone UY : zone d'activités à vocation industrielle, artisanale et tertiaire.
- la zone UZA : zone économique à vocation industrielle, artisanale, tertiaire et d'activités de services à l'entreprise (en ZAC).
- la zone UZB : zone affectée à la mise en place d'activités de services à l'entreprise (en ZAC).

2. Les zones à urbaniser

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les différents chapitres du Titre III du présent règlement sont :

- la zone AU : zone d'urbanisation future non équipée ou partiellement équipée, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses compatibles avec l'habitat et aux équipements collectifs,
- la zone AUX : zone d'urbanisation future non équipée ou partiellement équipée, destinée à l'accueil d'activités artisanales et tertiaires,
- la zone 2AU : zone d'urbanisation future non équipée destinée au développement de l'urbanisation à long terme.

3. Les zones agricoles

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont autorisées.

4. Les zones naturelles et forestières

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Des constructions peuvent y être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent différents chapitre du Titre IV du présent règlement sont :

- la zone N : zone naturelle "banale", non équipée ou partiellement équipée, couvrant la plupart des espaces agricoles et forestiers de la commune, ainsi que les espaces naturels à préserver à l'intérieur de la zone urbaine.
- la zone NS : zone naturelle "sensible", protégée de manière stricte en raison de la qualité écologique des sites.

Article 4

Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme 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.

Article 5

Prise en compte des constructions existantes et reconstruction après sinistre

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Après la destruction d'un bâtiment par sinistre, la reconstruction est admise sur un même terrain d'un bâtiment d'une même destination, d'une surface de plancher développé hors oeuvre correspondant à celle du bâtiment détruit, dans la mesure où ce dernier avait été légalement édifié.

Article 6

Occupations et utilisations du sol réglementées

Le présent règlement a été élaboré à partir de la liste des occupations et utilisations suivantes :

1. Constructions destinées :

- à l'habitation,
- à l'hébergement hôtelier,
- aux bureaux,
- au commerce,
- à l'artisanat,
- à l'industrie,
- à la fonction d'entrepôt,
- à l'exploitation agricole.

2. Installations et travaux divers suivants :

- aménagement de terrains pour le camping,
- stationnement de caravanes,
- parcs d'attraction et de loisirs,
- habitations légères de loisirs,
- dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités,
- garages collectifs de caravanes,
- installations destinées à la production d'énergie éolienne,
- abris de jardin (surface limitée à 20 m²),
- abris légers pour bétail¹,
- affouillements et exhaussement du sol,
- carrières et décharges,
- aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- aires de stationnement ouvertes au public.

¹ Pour plus de précision sur la définition des abris légers pour bétail au sens du présent règlement, se reporter à la partie justificative du rapport de présentation.

3. **Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics** ou concourant aux missions de services publics.
4. **Les équipements d'infrastructures**, ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.

ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES

- **L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites.**
Par conséquent les occupations et utilisations non visées à cet article sont implicitement autorisées.
- **L'article 2 liste les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.** Le non respect des conditions visées dans cet article équivaut à une interdiction.

Article 7

Protection du patrimoine archéologique

1. Découverte de vestiges

Toute découverte archéologique, de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie. Seul un examen par un archéologue mandaté par le Service Régional de l'Archéologie permettra de déterminer les mesures de sauvegarde à mettre en oeuvre. Toute destruction avant cet examen entraînera des poursuites conformément à l'article 257 du Code Pénal.

2. Archéologie préventive

Les opérations relatives aux Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), les lotissements, les aménagements et ouvrages précédés d'une étude d'impact, les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques, ainsi que les travaux soumis à autorisation au titre des articles R-442-1 et R-442-2 du Code de l'Urbanisme, ou à déclaration au titre de l'article R-442-3-1 du même code, rendent obligatoire la saisine du Préfet de région, quel que soit leur emplacement.

Les autres opérations (permis de construire, permis de démolir ou autorisations d'installation et travaux divers) donnent également lieu, le cas échéant, à une saisine du Préfet de région, lorsqu'elles sont effectuées dans des zones délimitées par arrêté du Préfet de Région et/ou lorsqu'elles portent sur des emprises au sol supérieures à un seuil fixé par les mêmes formes.

Article 8

Permis de construire valant division et lotissements

Dans les lotissements autorisés depuis moins de 10 ans, le règlement de lotissement, s'il existe, peut compléter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Conformément à l'article L.315-2-1 du Code de l'urbanisme, les règlements de lotissement cessent de s'appliquer au terme d'une période de 10 ans, sauf si le maintien des règles a été demandé par une majorité de co-lotis, dans les conditions définies par l'article L.315-3 du même code.

L'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme dispose : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Les dispositions de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme précité ne s'appliquent pas dans le présent Plan Local d'Urbanisme. Pour l'ensemble des zones et pour chaque article, le respect des règles s'apprécie pour chaque lot issu de la division du terrain d'assiette (effective ou future) et non au regard de l'ensemble du projet.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

RAPPELS :

1. les démolitions sont soumises au permis de démolir, là où s'appliquent les articles L.430-1 et L.123-1 7°) du Code de l'Urbanisme,
2. les défrichements sont soumis à autorisation,
3. dans les zones de bruit indiquées aux documents graphiques, l'arrêté préfectoral du 31 août 1998 doit être respecté (*voir en annexe*).
4. les clôtures sont soumises à déclaration

Article UA 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions industrielles et agricoles,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs pour caravanes,
- le stationnement de caravanes,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attraction et de loisirs,
- les abris légers pour bétail,
- les installations destinées à la production d'énergie éolienne,
- les carrières et décharges.

Article UA 2

Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admis, dans la mesure où ils respectent les conditions suivantes :

- la création ou la rénovation d'immeubles collectifs, ou d'immeubles à vocation autre que l'habitation, à condition de réserver un local pour le stockage des conteneurs à déchets ménagers
- les entrepôts, dans la mesure où la construction est liée à une activité implantée dans la zone,
- les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction de bâtiments et installations autorisés.
- les occupations et utilisations du sol situées en secteur inondable à condition que soit maintenu le libre épandage et

le libre écoulement des eaux de crue et que le niveau des pièces susceptibles d'abriter des personnes ou des biens (pièces de vie, garage...) soit supérieur à la côte de crue correspondant aux plus hautes eaux connues. Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes indépendantes dont la superficie est inférieure à 20m².

Article UA 3

Accès et voirie

1. Accès

- Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies en impasse doivent permettre le retournement des véhicules de sécurité et de service.

Article UA 4

Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable et conforme à la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

Le raccordement en mode séparatif aux réseaux publics d'assainissement est obligatoire et doit être conforme à la réglementation en vigueur.

- **Eaux usées :**

Le raccordement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées dans les conditions définies au règlement d'assainissement.

En l'absence de système de traitement collectif ou à défaut de branchement possible, l'assainissement autonome est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas de création par la collectivité d'un réseau d'assainissement postérieurement à l'édification de la construction, les propriétaires seront tenus de raccorder à leurs frais leur construction à ce réseau et de neutraliser leur système d'assainissement non collectif, dans la mesure où il est établi sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès, soit directement, soit par l'intermédiaire de voie privée ou de servitude de passage.

- **Eaux pluviales :**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent :

- Soit préférentiellement le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération ;
- Soit l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux à un débit de fuite inférieur ou égal au débit actuellement généré, par une pluie décennale, par le terrain non urbanisé.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Article UA 5

Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article UA 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions doivent être édifiées en respectant les plans d'alignement existants.
2. **En l'absence d'enfilade de façades en ordre continu**, les constructions devront être édifiées en recul ou en limite de l'alignement des voies automobiles,
3. **Dans les alignements de façade en ordre continu** et pour tous les niveaux :
 - Le nu extérieur de la façade principale des constructions nouvelles sera raccordé à celui des immeubles voisins.
 - Dans les enfilades présentant des décrochements, la façade principale sera implantée :
 - à l'existant,
 - au même nu ou en retrait de la construction voisine la plus en saillie,
 - au même nu ou en saillie de la construction voisine la plus éloignée de la voie.

Ne sont pas comptés comme décrochements, les retraits ou avancées formés par des constructions faisant figure de pièces rapportées.

Si une façade comporte des décrochements en plan sur la même unité foncière, chaque pan qui la compose sera considéré comme une façade distincte de la voisine.
4. Il sera autorisé d'édifier d'autres constructions dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant les articles ci-dessus, aux conditions fixées à l'article 10.
5. Hauteur relative par rapport à l'alignement d'une voie automobile
Pas de prescription
6. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.
7. Les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics peuvent être édifiés en limite ou en recul par rapport à l'alignement.
8. Pour toute opération groupée, cet article ne s'applique pas au regard de l'unité foncière mais lot par lot.

Article UA 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.
2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point (balcon excepté) à une distance de cette limite au moins égale à **3 mètres** (sauf pour les abris de jardin et les garages, dont l'implantation est libre).
3. **Dans les alignements de façades en ordre continu le long des rues :**
 - La façade sur rue sera implantée de limite à limite séparative sur une même propriété qui touche une voie (y compris pour les façades à l'angle de deux rues).

Cette disposition ne s'applique pas aux propriétés d'une largeur de façade supérieure à **15 m.** pour lesquelles l'implantation sera obligatoire sur une limite séparative, de préférence sur la limite où se présente une construction avec pignon en attente.
 - Lorsqu'une construction est édifée en façade sur rue ou que la façade sur rue est conservée, les constructions bâties à l'arrière pourront être en recul par rapport à ces limites. Dans ce cas, elles devront respecter une distance minimale de **3 m.** par rapport aux limites séparatives.
4. Hauteur relative par rapport aux limites séparatives
Pas de prescription
5. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.
6. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics peuvent être édifés en limite ou en recul par rapport aux limites séparatives.
7. Pour toute opération groupée, cet article ne s'applique pas au regard de l'unité foncière mais lot par lot.

Article UA 8

■ **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle**

Les constructions nouvelles doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article UA 9

■ **Emprise au sol**

Pas de prescription

Article UA 10

Hauteur maximale des constructions

1. Hauteur relative
Pas de prescription
2. Hauteur absolue
 - La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder **12,50 m.** à la faîtière toutes superstructures comprises à l'exclusion des souches de cheminée et des locaux techniques de faible emprise.
 - La hauteur maximale des **abris de jardins** indépendants de la construction principale est fixée à **3,5 m.**
 - Ces hauteurs seront calculées en tout point par rapport au terrain naturel.
3. Dans les enfilades de façades en ordre continu, lorsqu'une construction existante sise sur une parcelle voisine ne respecte pas la règle de hauteur absolue, une construction nouvelle pourra ne pas respecter cette règle pour se raccorder à la construction existante.
4. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.
5. Aucune hauteur maximale n'est imposée :
 - aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics,
 - aux édifices d'intérêt généraux monumentaux tels que les lieux de culte.

Article UA 11

Aspect extérieur des constructions

1. L'autorisation d'urbanisme peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les projets de construction neuve comme pour les réhabilitations d'immeubles, un *cahier de recommandations architecturales* annexé au PLU définit les enjeux de préservation du patrimoine architectural de la zone UA.

2. Façades

- Les façades des constructions neuves ne doivent pas comporter de décrochements.
- La façade doit être revêtue du même matériau et de la même couleur.
- Les bardages métalliques sont interdits, de même que l'emploi de matériaux de couverture en revêtements de façade (génoises, corniches, éléments de décoration en tuiles...).
- Si la façade n'est pas en pierre de taille, les matériaux de construction utilisés (briques, moellons, parpaings...) doivent être enduits.
- Les annexes ou dépendances doivent être traitées dans les mêmes teintes que celles du bâtiment principal. Toutefois, les annexes en bois peint ou autoclave pourront être tolérées dans la mesure où elles ne sont pas visibles de la rue. Les vernis et les lasures sont en revanche proscrits.
- En cas de réhabilitation d'un immeuble existant, les détails architecturaux pouvant apparaître lors de l'abattage des anciens crépis doivent être conservés et dégagés.

3. Percements

- Sur les immeubles existants, les nouveaux percements seront positionnés et proportionnés en fonction des ouvertures actuelles, de manière à obtenir une composition de façade régulière et homogène.
- La réfection des percements existants respectera leurs proportions et leur disposition d'origine.
- Pour les constructions neuves, les ouvertures doivent être plus hautes que larges et comporter un encadrement de baie.
- Les menuiseries au nu extérieur de la façade sont interdites.
- Les caissons de volet roulant visibles du domaine public sont interdits.
- Les persiennes existantes (volets battants en bois à lames horizontales ajourées et persiennes repliables métalliques ou en bois) devront être maintenues et/ou restaurées.
- Les portes de grange voûtées et les chèvres¹ doivent être conservées.

Percements de toitures :

- Les châssis de toiture ne sont autorisés que sur les pans de toiture non visibles du domaine public de la zone UA, pour des dimensions n'excédant pas 0,75 m².
- Les lucarnes sont interdites, sauf sur les constructions existantes où elles sont avérées.

4. Toitures

- Pour les constructions principales, les toitures doivent être à plusieurs pans et la ligne de faitage doit être parallèle à la rue.
- Les toitures terrasses sont interdites.
- Les toitures à un seul pan ne peuvent être autorisées que sur les annexes, dans la mesure où leur surface n'excède pas 20 m².

5. Clôtures

- Les éventuelles clôtures sur rues seront constituées d'un mur bahut de hauteur inférieure à 0,60 m., surmonté d'une grille de hauteur comprise entre 1,50 m. et 2,50 m.
- Les murs en béton ou en parpaings sont admis, sous réserve que ces matériaux soient enduits.
- L'utilisation de plaques et de claustras est interdite.

¹ Petits portiques de levage des fardeaux

Article UA 12

Stationnement des véhicules

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques sur des emplacements aménagés.

2. Le nombre minimal d'emplacements de stationnement à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après.
 - constructions à usage d'habitation :
 - * **1 place** de stationnement par logement dont la surface de plancher est inférieure à 70 m²,
 - * **2 places** de stationnement par logement dont la surface de plancher est supérieure à 70 m²,
 - constructions à usage commercial, de bureaux ou de services accueillant du public : il est exigé au moins **2 places** de stationnement pour **100 m²** de surface de plancher.
 - constructions à usage d'hôtels ou de restaurants : il est exigé au moins 1 place de stationnement pour **2 chambres** et 1 place de stationnement pour **15 m²** de salle de restaurant,
 - constructions à usage artisanal ou de services ne recevant habituellement pas de visiteurs : il est exigé au moins **1 place** de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.
 - établissements hospitaliers et cliniques : il est exigé au moins **2,5 places** de stationnement pour **10 lits**,
 - salles de spectacles, de réunion ou de conférences : il est exigé au moins 1 emplacement de stationnement pour **5 places**,
 - établissements d'enseignement : il est exigé au moins :
 - * **1 place** de stationnement par classe pour les établissements du premier degré,
 - * **2 places** de stationnement par classe pour les établissements du second degré, ces établissements devant également comporter des aires de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.
 - foyers de personnes âgées et foyers de jeunes travailleurs : il est exigé au moins **3 places** de stationnement pour 10 chambres ou studios,

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle des constructions et installations les plus directement assimilables à celles-là.

3. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement.

Article UA 13

Espaces libres et plantations

Pas de prescription.

Article UA 14

Possibilités maximales d'occupation du sol

Pas de prescription

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

RAPPELS :

1. les démolitions sont soumises au permis de démolir, là où s'appliquent les articles L.430-1 et L.123-1 7°) du Code de l'Urbanisme,
2. les défrichements sont soumis à autorisation,
3. dans les zones de bruit indiquées aux documents graphiques, l'arrêté préfectoral du 31 août 1998 doit être respecté (*voir en annexe*).
4. les clôtures sont soumises à déclaration

Article UB 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions industrielles et agricoles,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs pour caravanes,
- le stationnement de caravanes,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attraction et de loisirs,
- les abris légers pour bétail,
- les installations destinées à la production d'énergie éolienne,
- les carrières et décharges.

Article UB 2

Occupations et utilisations du sol admises sous condition

1. Sont admis, dans la mesure où ils respectent les conditions suivantes :
 - la création ou la rénovation d'immeubles collectifs, ou d'immeubles à vocation autre que l'habitation, à condition de réserver un local pour le stockage des conteneurs à déchets ménagers
 - les entrepôts, dans la mesure où la construction est liée à une activité implantée dans la zone,
 - les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction de bâtiments et installations autorisés.
 - les occupations et utilisations du sol situées en secteur inondable à condition que soit maintenu le libre épandage et le libre écoulement des eaux de crue et que le niveau des pièces susceptibles d'abriter des personnes ou des biens (pièces de vie, garage...) soit supérieur à la cote de crue correspondant aux plus hautes eaux connues. Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes indépendantes dont la superficie est inférieure à 20m².

2. Pour les éléments ou ensembles bâtis repérés au plan par le symbole ★ :
- la démolition est soumise à l'obtention du permis de démolir,
 - toute modification ou extension est autorisée sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément,

Article UB 3

Accès et voirie

1. Accès

- Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les accès des riverains sur la route départementale n° 400 sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

2. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies en impasse doivent permettre le retournement des véhicules de sécurité et de service.

Article UB 4

Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable et conforme à la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

Le raccordement en mode séparatif aux réseaux publics d'assainissement est obligatoire et doit être conforme à la réglementation en vigueur.

- **Eaux usées :**

Le raccordement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées dans les conditions définies au règlement d'assainissement.

En l'absence de système de traitement collectif ou à défaut de branchement possible, l'assainissement autonome est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas de création par la collectivité d'un réseau d'assainissement postérieurement à l'édification de la construction, les propriétaires seront tenus de raccorder à leurs frais leur construction à ce réseau et de neutraliser leur système d'assainissement non collectif, dans la mesure où il est établi sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès, soit directement, soit par l'intermédiaire de voie privée ou de servitude de passage.

- **Eaux pluviales :**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent :

- Soit préférentiellement le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération ;
- Soit l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux à un débit de fuite inférieur ou égal au débit actuellement généré, par une pluie décennale, par le terrain non urbanisé.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. **Electricité, téléphone, télédistribution**

Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Article UB 5

Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article UB 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions doivent être édifiées en respectant les plans d'alignement existants.
2. **En l'absence d'enfilade de façades en ordre continu**, les constructions devront être édifiées en recul ou en limite de l'alignement des voies automobiles,
3. **Dans les alignements de façade en ordre continu** et pour tous les niveaux :
 - Le nu extérieur de la façade principale des constructions nouvelles sera raccordé à celui des immeubles voisins.
 - Dans les enfilades présentant des décrochements, la façade principale sera implantée :
 - à l'existant,
 - au même nu ou en retrait de la construction voisine la plus en saillie,
 - au même nu ou en saillie de la construction voisine la plus éloignée de la voie.

Ne sont pas comptés comme décrochements, les retraits ou avancées formés par des constructions faisant figure de pièces rapportées.

Si une façade comporte des décrochements en plan sur la même unité foncière, chaque pan qui la compose sera considéré comme une façade distincte de la voisine.

- Toutes occupations et utilisations sont interdites entre l'alignement de voies et l'alignement de façades au dessus du niveau du sol, à l'exception de trappes de cave, marches d'escalier, marquises, auvents, sas d'entrée, balcons, murs de soutènement, fontaines et autres constructions de même nature ainsi que le mobilier urbain, à condition qu'ils ne créent pas de saillie de plus de 1,50 m. par rapport à la façade.
4. Il sera autorisé d'édifier d'autres constructions dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant les articles ci-dessus, aux conditions fixées à l'article 10.

5. Hauteur relative par rapport à l'alignement d'une voie automobile
Pas de prescription
6. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.
7. Les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics peuvent être édifiés en limite ou en recul par rapport à l'alignement.
8. Pour toute opération groupée, cet article ne s'applique pas au regard de l'unité foncière mais lot par lot.

Article UB 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.
2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point (balcon excepté) à une distance de cette limite au moins égale à **3 mètres** (sauf pour les abris de jardin et les garages, dont l'implantation est libre).
3. **Dans les alignements de façades en ordre continu le long des rues :**
 - La façade sur rue sera implantée de limite à limite séparative sur une même propriété qui touche une voie (y compris pour les façades à l'angle de deux rues).

Cette disposition ne s'applique pas aux propriétés d'une largeur de façade supérieure à **15 m.** pour lesquelles l'implantation sera obligatoire sur une limite séparative, de préférence sur la limite où se présente une construction avec pignon en attente.
 - Lorsqu'une construction est édifée en façade sur rue ou que la façade sur rue est conservée, les constructions bâties à l'arrière pourront être en recul par rapport à ces limites. Dans ce cas, elles devront respecter une distance minimale de **3 m.** par rapport aux limites séparatives.
4. Hauteur relative par rapport aux limites séparatives
Pas de prescription
5. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.
6. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics peuvent être édifiés en limite ou en recul par rapport aux limites séparatives.
7. Pour toute opération groupée, cet article ne s'applique pas au regard de l'unité foncière mais lot par lot.

Article UB 8

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

Les constructions doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article UB 9

Emprise au sol

Pas de prescription.

Article UB 10

Hauteur maximale des constructions

1. Hauteur relative
Pas de prescription
2. Hauteur absolue
 - La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder **12,50 m.** à la faitière toutes superstructures comprises à l'exclusion des souches de cheminée et des locaux techniques de faible emprise.
 - La hauteur maximale des **abris de jardins** indépendants de la construction principale est fixée à **3,5 m.**
 - Ces hauteurs seront calculées en tout point par rapport au terrain naturel.
3. Dans les enfilades de façades en ordre continu, lorsqu'une construction existante sise sur une parcelle voisine ne respecte pas la règle de hauteur absolue, une construction nouvelle pourra ne pas respecter cette règle pour se raccorder à la construction existante.
4. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.
5. Aucune hauteur maximale n'est imposée :
 - aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics,
 - aux édifices d'intérêt généraux monumentaux tels que les lieux de culte.

Article UB 11

Aspect extérieur des constructions

1. L'autorisation d'urbanisme peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les projets de construction neuve comme pour les réhabilitations d'immeubles, un *cahier de recommandations architecturales* annexé au PLU définit les enjeux de préservation du patrimoine architectural de la zone UB.

2. Volumes et implantation

- Pour la restauration des parties de constructions existantes visibles depuis le domaine public, le volume général du bâtiment devra être conservé.
- Les constructions neuves ne doivent pas être implantées de telle manière qu'elles présentent pignon sur rue.
- Les appentis, auvents et garages couverts ne doivent pas être positionnés de façon qu'ils soient attenants à la façade sur rue.

3. Façades

- Si la façade n'est pas en pierre de taille, les matériaux de construction utilisés destinés à être enduits ou recouverts (briques, moellons, parpaings...) ne peuvent être utilisés à nu.

En cas de réhabilitation d'un immeuble existant :

- les murs en moellons initialement enduits doivent le rester,
- les éléments d'origine de la façade (encadrements de portes et de fenêtres, bandeaux, corniches, murs en pierre appareillées, chaînages d'angle en pierre de taille...) doivent être dégagés,
- les autres détails architecturaux de décoration pouvant apparaître lors de l'abattage des anciens crépis doivent être conservés et dégagés.

4. Percements

- Sur les immeubles existants, les nouveaux percements seront positionnés et proportionnés en fonction des ouvertures actuelles, de manière à obtenir une composition de façade régulière et homogène.
- La réfection des percements existants respectera leurs proportions et leur disposition d'origine.

Percements de toitures :

- Les châssis de toiture ne sont autorisés que sur les pans de toiture non visibles du domaine public de la zone UB, pour des dimensions n'excédant pas 0,75 m².
- Les lucarnes sont interdites, sauf sur les constructions existantes où elles sont avérées.

5. Toitures

- Lorsqu'elles sont en situation de mitoyenneté, les constructions neuves doivent avoir une toiture à deux pans principaux.
- Les toitures à un seul pan (hors toitures terrasses) ne peuvent être autorisées que sur les annexes et les extensions des constructions existantes, dans la mesure où leur surface n'excède pas 20 m².
- L'emploi de matériaux de couverture en revêtements de façade (généralistes, corniches, éléments de décoration en tuiles...) est interdit.

6. Clôtures

- Les éventuelles clôtures sur rues seront constituées d'un mur bahut de hauteur inférieure à 0,60 m., surmonté d'une grille de hauteur comprise entre 1,50 m. et 2,50 m.
- Les murs en béton ou en parpaings sont admis, sous réserve que ces matériaux soient enduits.
- L'utilisation de plaques et de claustras est interdite.

Article UB 12

Stationnement des véhicules

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques sur des emplacements aménagés.
2. Le nombre minimal d'emplacements de stationnement à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après.
 - constructions à usage d'habitation :
 - * **1 place** de stationnement par logement dont la surface de plancher est inférieure à 70 m²,
 - * **2 places** de stationnement par logement dont la surface de plancher est supérieure à 70 m²,
 - constructions à usage commercial, de bureaux ou de services accueillant du public : il est exigé au moins **2 places** de stationnement pour **100 m²** de surface de plancher.
 - constructions à usage d'hôtels ou de restaurants : il est exigé au moins 1 place de stationnement pour **2 chambres** et 1 place de stationnement pour **15 m²** de salle de restaurant,
 - constructions à usage artisanal ou de services ne recevant habituellement pas de visiteurs : il est exigé au moins **1 place** de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

- établissements hospitaliers et cliniques : il est exigé au moins **2,5 places** de stationnement pour **10 lits**,
- salles de spectacles, de réunion ou de conférences : il est exigé au moins 1 emplacement de stationnement pour **5 places**,
- établissements d'enseignement : il est exigé au moins :
 - * **1 places** de stationnement par classe pour les établissements du premier degré,
 - * **2 places** de stationnement par classe pour les établissements du second degré, ces établissements devant également comporter des aires de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.
- foyers de personnes âgées et foyers de jeunes travailleurs : il est exigé au moins **3 places** de stationnement pour 10 chambres ou studios,

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle des constructions et installations les plus directement assimilables à celles-là.

3. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, et à défaut soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Article UB 13

Espaces libres et plantations

Pas de prescription.

Article UB 14

Possibilités maximales d'occupation du sol

Pas de prescription

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

La zone UC est concernée pour partie par le risque d'inondations, où les occupations et utilisations du sol pourront être soumises à interdiction, limitation et/ou prescription.

RAPPELS :

1. les démolitions sont soumises au permis de démolir, là où s'appliquent les articles L.430-1 et L.123-1 7°) du Code de l'Urbanisme,
2. les défrichements sont soumis à autorisation,
3. dans les zones de bruit indiquées aux documents graphiques, les arrêtés préfectoraux du 31 août 1998 et du 22 septembre 1998 doivent être respectés (*voir en annexe*).
4. les clôtures sont soumises à déclaration

Article UC 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans l'ensemble de la zone :

- les constructions industrielles et agricoles,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs pour caravanes,
- le stationnement de caravanes,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attraction et de loisirs,
- les abris légers pour bétail,
- les installations destinées à la production d'énergie éolienne,
- les carrières et décharges.

Dans les terrains cultivés à protéger indiqués aux documents graphiques :

- Toute construction ou installation.

Article UC 2

Occupations et utilisations du sol admises sous condition

1. En dehors des terrains cultivés à protéger indiqués aux documents graphiques, sont admis, dans la mesure où ils respectent les conditions suivantes :
 - la création ou la rénovation d'immeubles collectifs, ou d'immeubles à vocation autre que l'habitation, à condition de réserver un local pour le stockage des conteneurs à déchets ménagers
 - les entrepôts, dans la mesure où la construction est liée à une activité implantée dans la zone,
 - les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction de bâtiments et installations autorisés,

2. Pour les éléments ou ensembles bâtis repérés au plan par le symbole ★ :
- la démolition est soumise à l'obtention du permis de démolir,
 - toute modification ou extension est autorisée sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément,

Article UC 3

Accès et voirie

1. Accès

- Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Les accès nouveaux assurant la desserte de plus de deux logements doivent avoir une largeur minimale de chaussée de **5 mètres**.

En outre, lorsque ces accès en impasse ont une longueur supérieure à 50 mètres, ils doivent permettre le retournement des véhicules particuliers.

- Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

2. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

- La création de voies publiques nouvelles ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
 - largeur minimale de la chaussée : **5 mètres**,
 - largeur minimale de la plate-forme : **7 mètres**,
 - le rayon minimum de virage devra être adapté à la configuration de la voie et conforme aux normes techniques en vigueur.

- Les voies en impasse doivent permettre le retournement des véhicules de sécurité et de service.

Article UC 4

Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable et conforme à la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

Le raccordement en mode séparatif aux réseaux publics d'assainissement est obligatoire et doit être conforme à la réglementation en vigueur.

- **Eaux usées :**

Le raccordement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées dans les conditions définies au règlement d'assainissement.

En l'absence de système de traitement collectif ou à défaut de branchement possible, l'assainissement autonome est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas de création par la collectivité d'un réseau d'assainissement postérieurement à l'édification de la construction, les propriétaires seront tenus de raccorder à leurs frais leur construction à ce réseau et de neutraliser leur système d'assainissement non collectif, dans la mesure où il est établi sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès, soit directement, soit par l'intermédiaire de voie privée ou de servitude de passage.

- **Eaux pluviales :**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent :

- Soit préférentiellement le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération ;
- Soit l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux à un débit de fuite inférieur ou égal au débit actuellement généré, par une pluie décennale, par le terrain non urbanisé.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. **Electricité, téléphone, télédistribution**

Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Article UC 5

Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article UC 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions doivent être édifiées en respectant les plans d'alignement existants.
2. **En l'absence d'enfilade de façades en ordre continu**, les constructions devront être édifiées en recul ou en limite de l'alignement des voies automobiles,
3. **Dans les alignements de façade en ordre continu** et pour tous les niveaux :
 - Le nu extérieur de la façade principale des constructions nouvelles sera raccordé à celui des immeubles voisins.
 - Dans les enfilades présentant des décrochements, la façade principale sera implantée :
 - à l'existant,
 - au même nu ou en retrait de la construction voisine la plus en saillie,
 - au même nu ou en saillie de la construction voisine la plus éloignée de la voie.

Ne sont pas comptés comme décrochements, les retraits ou avancées formés par des constructions faisant figure de pièces rapportées.

Si une façade comporte des décrochements en plan sur la même unité foncière, chaque pan qui la compose sera considéré comme une façade distincte de la voisine.

- Toutes occupations et utilisations sont interdites entre l'alignement de voies et l'alignement de façades au dessus du niveau du sol, à l'exception de trappes de cave, marches d'escalier, marquises, auvents, sas d'entrée, balcons, murs de soutènement, fontaines et autres constructions de même nature ainsi que le mobilier urbain, à condition qu'ils ne créent pas de saillie de plus de 1,50 m. par rapport à la façade.
4. Il sera autorisé d'édifier d'autres constructions dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant les articles ci-dessus, aux conditions fixées à l'article 10.
 5. Hauteur relative par rapport à l'alignement d'une voie automobile
Pas de prescription
 6. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.
 7. Les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics peuvent être édifiés en limite ou en recul par rapport à l'alignement.
 8. Pour toute opération groupée, cet article ne s'applique pas au regard de l'unité foncière mais lot par lot.

Article UC 7

■ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.
2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point (balcon excepté) à une distance de cette limite au moins égale à **3 mètres** (sauf pour les abris de jardin et les garages indépendants de la construction principale, dont l'implantation est libre).
3. **Dans les alignements de façades en ordre continu le long des rues :**
 - La façade sur rue sera implantée de limite à limite séparative sur une même propriété qui touche une voie (y compris pour les façades à l'angle de deux rues).

Cette disposition ne s'applique pas aux propriétés d'une largeur de façade supérieure à **15 m.** pour lesquelles l'implantation sera obligatoire sur une limite séparative, de préférence sur la limite où se présente une construction avec pignon en attente.
 - Lorsqu'une construction est édifée en façade sur rue ou que la façade sur rue est conservée, les constructions bâties à l'arrière pourront être en recul par rapport à ces limites. Dans ce cas, elles devront respecter une distance minimale de **3 m.** par rapport aux limites séparatives.
4. Hauteur relative par rapport aux limites séparatives
A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment (balcon excepté) au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H), mesurée au sommet du bâtiment, soit $L \geq H/2$. Au dessus de cette hauteur, peuvent seuls être autorisés les ouvrages indispensables et de faible emprise : souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques, garde corps, acrotères.
5. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.
6. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics peuvent être édifiés en limite ou en recul par rapport aux limites séparatives.
7. Pour toute opération groupée, cet article ne s'applique pas au regard de l'unité foncière mais lot par lot.

Article UC 8

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

Les constructions doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article UC 9

Emprise au sol

Pas de prescription

Article UC 10

Hauteur maximale des constructions

1. Hauteur relative

Se référer aux prescriptions de l'article 7

2. Hauteur absolue

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder **12,50 m.** à la faîtière toutes superstructures comprises à l'exclusion des souches de cheminée et des locaux techniques de faible emprise.
- La hauteur maximale des **abris de jardins** indépendants de la construction principale est fixée à **3,5 m.**
- Ces hauteurs seront calculées en tout point par rapport au terrain naturel.

3. Dans les enfilades de façades en ordre continu, lorsqu'une construction existante sise sur une parcelle voisine ne respecte pas la règle de hauteur absolue, une construction nouvelle pourra ne pas respecter cette règle pour se raccorder à la construction existante.

4. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

5. Aucune hauteur maximale n'est imposée :

- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics,
- aux édifices d'intérêt généraux monumentaux tels que les lieux de culte.

Article UC 11

Aspect extérieur des constructions

1. L'autorisation d'urbanisme peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les projets de construction neuve comme pour les réhabilitations d'immeubles, une *fiche de recommandations architecturales* annexé au PLU définit les enjeux de préservation du patrimoine architectural de la zone UC.

2. Volumes et implantation

- Pour la restauration des parties de constructions existantes visibles depuis le domaine public, le volume général du bâtiment devra être conservé.
- Les appentis, auvents et garages couverts ne doivent pas être positionnés de façon qu'ils soient attenants à la façade sur rue.

3. Façades

- Si la façade n'est pas en pierre de taille, les matériaux de construction utilisés destinés à être enduits ou recouverts (briques, moellons, parpaings...) ne peuvent être utilisés à nu.

En cas de réhabilitation d'un immeuble existant :

- les murs en moellons initialement enduits doivent le rester,
- les éléments d'origine de la façade (encadrements de portes et de fenêtres, bandeaux, corniches, murs en pierre appareillées, chaînages d'angle en pierre de taille...) doivent être dégagés,
- les autres détails architecturaux de décoration pouvant apparaître lors de l'abattage des anciens crépis doivent être conservés et dégagés.

4. Percements

- Sur les immeubles existants, les nouveaux percements seront positionnés et proportionnés en fonction des ouvertures actuelles, de manière à obtenir une composition de façade régulière et homogène.
- La réfection des percements existants respectera leurs proportions et leur disposition d'origine.

5. Toitures

- Lorsqu'elles sont en situation de mitoyenneté, les constructions neuves doivent avoir une toiture à deux pans principaux.
- Les toitures à un seul pan (hors toitures terrasses) ne peuvent être autorisées que sur les annexes et les extensions des constructions existantes, dans la mesure où leur surface n'excède pas 20 m².

6. Clôtures

- Les clôtures auront une hauteur maximale de 2,00 m hors murs de soutènement.
- La hauteur des clôtures des équipements publics ou ouvrages techniques n'est pas réglementée.
- Les murs en béton ou en parpaings sont admis, sous réserve que ces matériaux soient enduits.
- Des dispositifs particuliers ainsi qu'une hauteur supérieure à 2 m peuvent être autorisées afin de pallier aux nuisances sonores générées par les activités présentes sur le site.

Article UC 12

Stationnement des véhicules

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques sur des emplacements aménagés.
2. Le nombre minimal d'emplacements de stationnement à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après.
 - constructions à usage d'habitation :
 - * **1 place** de stationnement par logement dont la surface de plancher est inférieure à 70 m²,
 - * **2 places** de stationnement par logement dont la surface de plancher est supérieure à 70 m²,
 - constructions à usage commercial, de bureaux ou de services accueillant du public : il est exigé au moins **2 places** de stationnement pour **100 m²** de surface de plancher.
 - constructions à usage d'hôtels ou de restaurants : il est exigé au moins 1 place de stationnement pour **2 chambres** et 1 place de stationnement pour **15 m²** de salle de restaurant,

- constructions à usage artisanal ou de services ne recevant habituellement pas de visiteurs : il est exigé au moins **1 place** de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.
- établissements hospitaliers et cliniques : il est exigé au moins **2,5 places** de stationnement pour **10 lits**,
- salles de spectacles, de réunion ou de conférences : il est exigé au moins 1 emplacement de stationnement pour **5 places**,
- établissements d'enseignement : il est exigé au moins
 - * **1 place** de stationnement par classe pour les établissements du premier degré,
 - * **2 places** de stationnement par classe pour les établissements du second degré, ces établissements devant également comporter des aires de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.
- foyers de personnes âgées et foyers de jeunes travailleurs : il est exigé au moins **3 places** de stationnement pour 10 chambres ou studios,

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle des constructions et installations les plus directement assimilables à celles-là.

3. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à les réaliser lui-même ou par l'intermédiaire d'un organisme habilité par la commune sur un terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération.

Article UC 13

Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toutes constructions, d'aires de stationnement et de circulation, doivent être aménagées en espaces verts plantés.

Article UC 14

Possibilités maximales d'occupation du sol

Pas de prescription

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

La zone UD est concernée pour partie par le risque d'inondations, où les occupations et utilisations du sol pourront être soumises à interdiction, limitation et/ou prescription.

RAPPELS :

1. les démolitions sont soumises au permis de démolir, là où s'appliquent les articles L.430-1 et L.123-1 7°) du Code de l'Urbanisme,
2. les défrichements sont soumis à autorisation,
3. dans les zones de bruit indiquées aux documents graphiques, les arrêtés préfectoraux du 31 août 1998 et du 22 septembre 1998 doivent être respectés (*voir en annexe*).
4. les clôtures sont soumises à déclaration

Article UD 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans l'ensemble de la zone :

- les constructions industrielles nouvelles¹,
- les constructions agricoles,
- les garages collectifs pour caravanes,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attraction et de loisirs,
- les abris légers pour bétail,
- les installations destinées à la production d'énergie éolienne,
- les carrières et décharges.

Dans l'ensemble de la zone, sauf dans le secteur UDx :

- l'extension des constructions industrielles existantes,
- les dépôts de véhicules.

Dans l'ensemble de la zone, sauf dans le secteur UDv :

- le stationnement de caravanes.

Dans les terrains cultivés à protéger indiqués aux documents graphiques :

- Toute construction ou installation.

Sur l'**espace naturel protégé**, figuré rue de la Pépinière au document graphique :

- Toute construction ou installation.

¹ Pour plus de précision sur la notion de "constructions nouvelles" et les possibilités de transformations d'usage que cela implique, se reporter à la partie justificative du rapport de présentation.

Occupations et utilisations du sol admises sous condition

1. En dehors des terrains cultivés à protéger indiqués aux documents graphiques, sont admis, dans la mesure où ils respectent les conditions suivantes :

Dans l'ensemble de la zone :

- la création ou la rénovation d'immeubles collectifs, ou d'immeubles à vocation autre que l'habitation, à condition de réserver un local pour le stockage des conteneurs à déchets ménagers
- les entrepôts, dans la mesure où la construction est liée à une activité implantée dans la zone,
- les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction de bâtiments et installations autorisés,
- les occupations et utilisations du sol situées en secteur inondable à condition que soit maintenu le libre épannage et le libre écoulement des eaux de crue et que le niveau des pièces susceptibles d'abriter des personnes ou des biens (pièces de vie, garage...) soit supérieur à la côte de crue correspondant aux plus hautes eaux connues. Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes indépendantes dont la superficie est inférieure à 20m².

Dans le secteur UDa uniquement :

- les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à l'aménagement des espaces verts communs.

Dans le secteur UDx uniquement :

- les constructions à usage industriel, dans la mesure où il s'agit de l'adaptation ou de l'extension d'une activité existante. Dans ce dernier cas, l'extension peut être accolée ou non à un bâtiment actuel.
- les dépôts de véhicules, sous réserve d'être masqués par des écrans végétaux et à condition qu'il ne s'agisse pas d'épaves.

Dans le secteur UDv uniquement :

- le stationnement de caravanes, dans la mesure où une aire d'accueil a été aménagée à cet effet.

2. Pour les éléments ou ensembles bâtis repérés au plan par le symbole ★ :

- la démolition est soumise à l'obtention du permis de démolir,
- toute modification ou extension est autorisée sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément,

3. Disposition en faveur de la mixité sociale de l'habitat

Dans l'ensemble de la zone, sauf dans les secteurs UDa et UDv, pour toute opération d'aménagement comportant plus de 25 logements, il convient de prévoir d'affecter au logement social¹ au moins 15 % de la surface de plancher destinée à l'habitation.

¹ Pour une définition précise du "logement social", se reporter à la partie justificative du rapport de présentation

Accès et voirie

1. Accès

- Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les accès nouveaux assurant la desserte de plus de deux logements doivent avoir une largeur minimale de chaussée de **5 mètres**.

En outre, lorsque ces accès en impasse ont une longueur supérieure à 50 mètres, ils doivent permettre le retournement des véhicules particuliers.

- Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.
- Dans une bande de **2 mètres** de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées communes, les rampes d'accès aux groupes de garages ou de parkings, ne doivent pas présenter une pente supérieure à **25 %** par rapport à l'horizontale.

2. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- La création de voies publiques nouvelles ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
 - largeur minimale de la chaussée : **5 mètres**,
 - largeur minimale de la plate-forme : **7 mètres**,
 - le rayon minimum de virage devra être adapté à la configuration de la voie et conforme aux normes techniques en vigueur.
- Les voies en impasse doivent permettre le retournement des véhicules de sécurité et de service.

Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable et conforme à la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

Le raccordement en mode séparatif aux réseaux publics d'assainissement est obligatoire et doit être conforme à la réglementation en vigueur.

- **Eaux usées :**

Le raccordement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées dans les conditions définies au règlement d'assainissement.

En l'absence de système de traitement collectif ou à défaut de branchement possible, l'assainissement autonome est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas de création par la collectivité d'un réseau d'assainissement postérieurement à l'édification de la construction, les propriétaires seront tenus de raccorder à leurs frais leur construction à ce réseau et de neutraliser leur système d'assainissement non collectif, dans la mesure où il est établi sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès, soit directement, soit par l'intermédiaire de voie privée ou de servitude de passage.

- **Eaux pluviales :**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent :

- Soit préférentiellement le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération ;
- Soit l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux à un débit de fuite inférieur ou égal au débit actuellement généré, par une pluie décennale, par le terrain non urbanisé.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Article UD 5

Caractéristiques des terrains

Pas de prescription

Article UD 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions devront être édifiées en respectant les plans d'alignement existants et les reculs d'alignement portés au plan.

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UDa :

En l'absence de plans d'alignement existants et de reculs d'alignement portés au plan, les constructions s'implanteront à **5 mètres** minimum en retrait par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique des automobilistes. En l'absence de plans d'alignement existants et de reculs d'alignement portés au plan, les constructions s'implanteront à **5 m** minimum en retrait par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ouvertes ou non à la circulation des automobilistes.

Toutefois des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale afin de garantir l'harmonie des formes urbaines.

Dans le secteur UDa :

En l'absence de plans d'alignement existants et de reculs d'alignement portés au plan, les constructions peuvent être édifiées en limite ou en recul par rapport à l'alignement.

2. Hauteur relative par rapport à l'alignement d'une voie automobile

En bordure d'une voie ouverte à la circulation publique des automobiles, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence

d'altitude (H) entre ces deux points, soit $L \geq H$. En bordure des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ouverte à la circulation des automobiles, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude (H) entre ces deux points, soit $L \geq H$.

3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.
4. Les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics peuvent être édifiés en limite ou en recul par rapport à l'alignement.
5. Pour toute opération groupée, cet article ne s'applique pas au regard de l'unité foncière mais lot par lot.

Article UD 7

■ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.
2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point (balcon excepté) à une distance de cette limite au moins égale à **3 mètres** (sauf pour les abris de jardin et les garages indépendants de la construction principale, dont l'implantation est libre).
3. Hauteur relative par rapport aux limites séparatives
A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment (balcon excepté) au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H), mesurée au sommet du bâtiment, soit $L \geq H/2$. Au dessus de cette hauteur, peuvent seuls être autorisés les ouvrages indispensables et de faible emprise : souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques, garde corps, acrotères.
4. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction pour assurer un raccordement correct.
5. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics peuvent être édifiées en limite ou en recul par rapport aux limites séparatives.
6. Pour toute opération groupée, cet article ne s'applique pas au regard de l'unité foncière mais lot par lot.

Article UD 8

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

Les constructions doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article UD 9

■ Emprise au sol

Pas de prescription.

Article UD 10

Hauteur maximale des constructions

1. Hauteur relative

Se référer aux prescriptions des articles 6 et 7

2. Hauteur absolue

• **Dans l'ensemble de la zone, sauf dans les secteurs UDa et UDx :**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder **10 m.** à l'égout de toiture ou à l'acrotère, et **12,50 m.** à la faîtière, toutes superstructures comprises à l'exclusion des souches de cheminée et des locaux techniques de faible emprise.

• **Dans le secteur UDa :**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder **12,50 m.** à l'égout de toiture ou à l'acrotère, et **15 m.** à la faîtière, toutes superstructures comprises à l'exclusion des souches de cheminée et des locaux techniques de faible emprise.

• **Dans le secteur UDx :**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder **16,50 m.** à la faîtière toutes superstructures comprises à l'exclusion des souches de cheminée et des locaux techniques de faible emprise.

• La hauteur maximale des **garages individuels** et **abris de jardins** indépendants de la construction principale et implantés en limite séparative ne devra pas excéder **3,5 m.**

• Ces hauteurs seront calculées en tout point par rapport au terrain naturel.

3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

4. Aucune hauteur maximale n'est imposée :

- aux équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics,
- aux édifices d'intérêt généraux monumentaux tels que les lieux de culte.

Article UD 11

Aspect extérieur des constructions

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

1. L'autorisation d'urbanisme peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. **Façades**

- Si la façade n'est pas en pierre de taille, les matériaux de construction utilisés destinés à être enduits ou recouverts (briques, moellons, parpaings...) ne peuvent être utilisés à nu.

3. **Toitures**

- Les toitures à un seul pan (hors toitures terrasses) ne peuvent être autorisées que sur les annexes et les extensions des constructions existantes, dans la mesure où leur surface n'excède pas 20 m².

4. **Clôtures**

- Les clôtures auront une hauteur maximale de 2,00 m hors murs de soutènement.
- La hauteur des clôtures des équipements publics ou ouvrages techniques n'est pas réglementée.
- Les murs en béton ou en parpaings sont admis, sous réserve que ces matériaux soient enduits.
- Des dispositifs particuliers ainsi qu'une hauteur supérieure à 2 m peuvent être autorisées afin de pallier aux nuisances sonores générées par les activités présentes sur le site.

5. Abris de jardins

- Les abris de jardin, d'architecture simple devront être constitués de matériaux pérennes.
- L'utilisation de la tôle ondulée pour la toiture ou pour les murs est proscrite.
- L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouvert est interdit.

Article UD 12

Stationnement des véhicules

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques sur des emplacements aménagés.
2. **Dans l'ensemble de la zone, sauf dans le secteur UDa**, le nombre minimal d'emplacements de stationnement à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après.
 - constructions à usage d'habitation :
 - * **1 place** de stationnement par logement dont la SURFACE DE PLANCHER est inférieure à 40 m²,
 - * **2 places** de stationnement par logement dont la SURFACE DE PLANCHER est supérieure à 40 m².
 - * 50 % au moins des places seront traitées en box ou sous bâti, situées dans la construction ou hors des constructions dans des espaces couverts ; les plans de dégagement devront être conçus de manière à faciliter les manoeuvres.
 - constructions à usage commercial, de bureaux ou de services accueillant du public : il est exigé au moins **3 places** de stationnement pour **100 m²** de surface de plancher.
 - constructions à usage d'hôtels ou de restaurants : il est exigé au moins 1 place de stationnement pour **2 chambres** et 1 place de stationnement pour **10 m²** de salle de restaurant,
 - constructions à usage artisanal ou de services ne recevant habituellement pas de visiteurs : il est exigé au moins **1 place** de stationnement pour 100 m² de SURFACE DE PLANCHER.
 - établissements hospitaliers et cliniques : il est exigé au moins **5 places** de stationnement pour **10 lits**,
 - salles de spectacles, de réunion ou de conférences : il est exigé au moins 1 emplacement de stationnement pour **5 places**,
 - établissements d'enseignement : il est exigé au moins :
 - * **1 place** de stationnement par classe pour les établissements du premier degré,
 - * **2 places** de stationnement par classe pour les établissements du second degré, ces établissements devant également comporter des aires de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.
 - foyers de personnes âgées et foyers de jeunes travailleurs : il est exigé au moins **3 places** de stationnement pour 10 chambres ou studios,

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle des constructions et installations les plus directement assimilables à celles-là.
3. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU sauf pour les deux cas ci-après :
 - démolition complète suivie de la reconstruction d'un bâtiment nouveau,
 - augmentation de plus de 20% de la surface de plancher du bâtiment.
4. Ces règles ne s'appliquent pas non plus à la construction de logements sociaux.
5. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à les réaliser lui-même ou par l'intermédiaire d'un organisme habilité par la commune sur un terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération.

Article UD 13

Espaces libres et plantations

1. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues.
2. Dans l'ensemble de la zone, sauf dans le secteur UDa et UDx, une superficie minimum de 25% du terrain doit être aménagée en espaces verts comportant des arbres de haute tige.

Dans les secteurs UDa et UDx, une superficie minimum de 15 % du terrain doit être aménagée en espaces verts comportant des arbres de haute tige. Dans la mesure du possible, cet espace sera implanté, d'un seul tenant, dans la bande de retrait des constructions par rapport à la voie, en front de rue, afin d'être visible depuis le domaine public.

L'article UD 13-2 ne s'applique pas aux créations ou extensions d'équipements publics, pour lesquels seules les surfaces de terrain non utilisées par les constructions, circulations et stationnements devront être aménagées en espaces verts. .

3. Dans tous les cas, les marges de recul et retraits des constructions par rapport à la voie devront faire l'objet d'un traitement paysager cohérent et en harmonie avec les abords de la rue.
4. Des plantations formant écrans seront aménagées autour des aires de stationnement de plus de 1 000 m², des aires de stockages de matériaux et des aires de dépôts de véhicules. Lorsque la surface de ces aires excède 2 000 m², elles seront divisées par des rangées d'arbres ou des haies vives.
5. Les aires de stockage pour les conteneurs à ordures ménagères et le tri sélectif doivent être masquées depuis la voie publique soit par des plantations, soit par un muret de dimension appropriée.
6. un espace commun planté doit être aménagé sur 10 % au moins de la surface du terrain des opérations d'ensemble de 10 logements ou plus, hors de l'emprise des voies et des aires de stationnement. »
7. Sur **l'espace naturel protégé**, figuré rue de la Pépinière au document graphique, le tracé et la composition du parc arboré seront à préserver.

Article UD 14

Possibilités maximales d'occupation du sol

Pas de prescription

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX

La zone UX est concernée pour partie par le risque d'inondations, où les occupations et utilisations du sol pourront être soumises à interdiction, limitation et/ou prescription.

RAPPELS :

1. les démolitions sont soumises au permis de démolir, là où s'appliquent les articles L.430-1 et L.123-1 7°) du Code de l'Urbanisme,
2. les défrichements sont soumis à autorisation,
3. dans les zones de bruit indiquées aux documents graphiques, les arrêtés préfectoraux du 31 août 1998 et du 22 septembre 1998 doivent être respectés (*voir en annexe*).
4. les clôtures sont soumises à déclaration

Article UX 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions industrielles et agricoles,
- le stationnement de caravanes,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attraction et de loisirs,
- les installations destinées à la production d'énergie éolienne,
- les carrières et décharges.

Article UX 2

Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admis, dans la mesure où ils respectent les conditions suivantes :

- les constructions à usage d'habitation, à condition que celles-ci soient exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des constructions ou installations autorisées.
- les dépôts de véhicules, sous réserve d'être masqués par des écrans végétaux et à condition qu'il ne s'agisse pas d'épaves,
- les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction de bâtiments et installations autorisés,
- les abris légers pour bétail, dans la limite de 25 m² de surface.
- les occupations et utilisations du sol situées en secteur inondable à condition que soit maintenu le libre épandage et le libre écoulement des eaux de crue et que le niveau des pièces susceptibles d'abriter des personnes ou des biens (pièces de vie, garage...) soit supérieur à la côte de crue correspondant aux plus hautes eaux connues. Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes indépendantes dont la superficie est inférieure à 20m².

Accès et voirie

1. Accès

- Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les accès nouveaux doivent avoir une largeur minimale de **6 mètres**.
- Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

2. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- La création de voies publiques nouvelles ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
 - largeur minimale de la chaussée : **6 mètres**,
 - largeur minimale de la plate-forme : **10 mètres**,
 - le rayon minimum de virage devra être adapté à la configuration de la voie et conforme aux normes techniques en vigueur.
- les voies en impasse (sauf absence de solution alternative) seront à proscrire de manière à rendre les accès cohérents avec ceux des zones limitrophes. Cependant lorsqu'elles sont inévitables, elles devront permettre le retournement de tout véhicule et notamment des semi-remorques.

Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable et conforme à la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

Le raccordement en mode séparatif aux réseaux publics d'assainissement est obligatoire et doit être conforme à la réglementation en vigueur.

- **Eaux usées :**

Le raccordement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées dans les conditions définies au règlement d'assainissement.

En l'absence de système de traitement collectif ou à défaut de branchement possible, l'assainissement autonome est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas de création par la collectivité d'un réseau d'assainissement postérieurement à l'édification de la construction, les propriétaires seront tenus de raccorder à leurs frais leur construction à ce réseau et de neutraliser leur système d'assainissement non collectif, dans la mesure où il est établi sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès, soit directement, soit par l'intermédiaire de voie privée ou de servitude de passage.

- **Eaux pluviales :**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent :

- Soit préférentiellement le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération ;
- Soit l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux à un débit de fuite inférieur ou égal au débit actuellement généré, par une pluie décennale, par le terrain non urbanisé.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Conformément à la réglementation, le raccordement des établissements commerciaux, industriels ou artisanaux au réseau public n'est pas obligatoire. Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux industrielles au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux usées domestiques définies dans le règlement d'assainissement.

Article UX 5

■ Caractéristiques des terrains

Pas de prescription

Article UX 6

■ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions devront être édifiées en respectant les plans d'alignement existants et les reculs d'alignement portés au plan.

En l'absence de plans d'alignement existants et de reculs d'alignement portés au plan, les constructions s'implanteront à **5 m** minimum en retrait par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ouvertes ou non à la circulation des automobilistes.

Toutefois des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale afin de garantir l'harmonie des formes urbaines.

2. Hauteur relative par rapport à l'alignement d'une voie automobile

En bordure des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ouverte à la circulation des automobiles, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude (H) entre ces deux points, soit $L \geq H$.

3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.
4. Les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics peuvent être édifiés en limite ou en recul par rapport à l'alignement.

Article UX 7

■ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point (balcon excepté) à une distance de cette limite au moins égale à **3 mètres** (sauf pour les abris de jardin et les garages indépendants de la construction principale, dont l'implantation est libre).
3. Hauteur relative par rapport aux limites séparatives
A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment (balcon excepté) au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H), mesurée au sommet du bâtiment, soit $L \geq H/2$. Au dessus de cette hauteur, peuvent seuls être autorisés les ouvrages indispensables et de faible emprise : souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques, garde corps, acrotères.
4. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction pour assurer un raccordement correct.
5. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics peuvent être édifiées en limite ou en recul par rapport aux limites séparatives.

Article UX 8

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

Pas de prescription

Article UX 9

■ Emprise au sol

Pas de prescription

Article UX 10

■ Hauteur maximale des constructions

1. Hauteur relative
Se référer aux prescriptions des articles 6 et 7
2. Hauteur absolue
 - Pour les constructions à usage d'**activités artisanales**, il n'est pas fixé de hauteur maximale.
 - La hauteur maximale des autres constructions ne doit pas excéder **12,50 m**. toutes superstructures comprises à l'exclusion des souches de cheminée et des locaux techniques de faible emprise.
 - La hauteur maximale des **abris de jardin** et des **abris légers pour bétail** est fixée à **3,5 m**.
 - Ces hauteurs seront calculées en tout point par rapport au terrain naturel.
3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.
4. Aucune hauteur maximale n'est imposée aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

Article UX 11

Aspect extérieur des constructions

1. L'autorisation d'urbanisme peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les matériaux scintillants ou réfléchissants devront être peints.
3. **Clôtures**
 - Les clôtures sont facultatives en bordure des voies publiques ou des voies de desserte intérieures.
 - S'il en existe, et sauf obligations découlant de dispositions réglementaires particulières à certaines catégories d'industries, ces clôtures ne pourront dépasser une hauteur de **3 m**.
 - Les murs en béton ou en parpaings sont admis, sous réserve que ces matériaux soient enduits.
 - Les clôtures ne devront en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Article UX 12

Stationnement des véhicules

1. Pour les bâtiments à caractère **artisanal** ou **commercial**, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :
 - pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
 - pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.
2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques sur des emplacements aménagés.

Article UX 13

Espaces libres et plantations

1. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues. Une superficie minimum de **25 %** du terrain doit être aménagée en espaces verts comportant des arbres de haute tige.
2. Des plantations formant écrans seront aménagées autour des aires de stationnement de plus de 1 000 m², des aires de stockages de matériaux et des aires de dépôts de véhicules. Lorsque la surface de ces aires excède 2 000 m², elles seront divisées par des rangées d'arbres ou des haies vives.

Article UX 14

Possibilités maximales d'occupation du sol

Pas de prescription

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UY

La zone UY est concernée pour partie par un risque technologique et par le risque d'inondations, où les occupations et utilisations du sol pourront être soumises à interdiction, limitation et/ou prescription.

RAPPELS :

1. les démolitions sont soumises au permis de démolir, là où s'appliquent les articles L.430-1 et L.123-1 7°) du Code de l'Urbanisme,
2. les défrichements sont soumis à autorisation,
3. dans les zones de bruit indiquées aux documents graphiques, les arrêtés préfectoraux du 31 août 1998 et du 22 septembre 1998 doivent être respectés (*voir en annexe*).
4. les clôtures sont soumises à déclaration

Article UY 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions agricoles,
- le stationnement de caravanes,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attraction et de loisirs,
- les *aires de jeux et de sports ouvertes au public*,
- les carrières et décharges.
- les centres équestres,

Article UY 2

Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admis, dans la mesure où ils respectent les conditions suivantes :

- les constructions à usage d'habitation, à condition que celles-ci soient exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des constructions ou installations autorisées, et sous réserve que leur nombre soit limité à un établissement, et que leur surface ne dépasse pas 90m² surface de plancher.
- Les constructions à usage d'équipement collectifs, de commerces, de services, de restauration, à condition que ces activités soient nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone.
 - l'extension et l'adaptation des centres équestres existants,
 - les dépôts de véhicules, sous réserve d'être masqués par des écrans végétaux,
 - les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction de bâtiments et installations autorisés,
 - les extensions de commerce existant, dans la limite de 30m² de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

- les occupations et utilisations du sol situées en secteur inondable à condition que soit maintenu le libre épandage et le libre écoulement des eaux de crue et que le niveau des pièces susceptibles d'abriter des personnes ou des biens (pièces de vie, garage...) soit supérieur à la côte de crue correspondant aux plus hautes eaux connues. Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes indépendantes dont la superficie est inférieure à 20m².

Article UY 3

Accès et voirie

1. Accès

- Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les accès nouveaux doivent avoir une largeur minimale de **6 mètres**.
- Les accès des riverains sur la route départementale n° 191 et n°611 sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.
- Pour la RD191, deux accès maximum sont autorisés à chacune des unités foncières. Pour la RD611, un unique accès est autorisé à chacune des unités foncières. Une dérogation à cette règle est possible si elle est justifiée par des motifs de bon fonctionnement et de sécurité.
- Tout accès nouveau doit être privilégié au droit des accès existants de l'autre côté de la voie.

2. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures.
- La création de voies publiques nouvelles ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
 - largeur minimale de la chaussée : **6 mètres**,
 - largeur minimale de la plate-forme : **10 mètres**,
 - le rayon minimum de virage devra être adapté à la configuration de la voie et conforme aux normes techniques en vigueur.
- les voies en impasse (sauf absence de solution alternative) seront à proscrire de manière à rendre les accès cohérents avec ceux des zones limitrophes. Cependant lorsqu'elles sont inévitables, elles devront permettre le retournement de tout véhicule et notamment des semi-remorques.

Article UY 4

Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable et conforme à la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

Le raccordement en mode séparatif aux réseaux publics d'assainissement est obligatoire et doit être conforme à la réglementation en vigueur.

• Eaux usées :

Le raccordement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées dans les conditions définies au règlement d'assainissement.

En l'absence de système de traitement collectif ou à défaut de branchement possible, l'assainissement autonome est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas de création par la collectivité d'un réseau d'assainissement postérieurement à l'édification de la construction, les propriétaires seront tenus de raccorder à leurs frais leur construction à ce réseau et de neutraliser leur système d'assainissement non collectif, dans la mesure où il est établi sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès, soit directement, soit par l'intermédiaire de voie privée ou de servitude de passage.

• Eaux pluviales :

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent :

- Soit préférentiellement le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération ;
- Soit l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux à un débit de fuite inférieur ou égal au débit actuellement généré, par une pluie décennale, par le terrain non urbanisé.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Conformément à la réglementation, le raccordement des établissements commerciaux, industriels ou artisanaux au réseau public n'est pas obligatoire. Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux industrielles au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux usées domestiques définies dans le règlement d'assainissement.

3. Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Article UY 5



Caractéristiques des terrains

Pas de prescription

Article UY 6



Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions s'implanteront à 10 m minimum en retrait par rapport à l'alignement des voies principales existantes, à modifier ou à créer ouvertes ou non à la circulation des automobilistes et à 5m des autres voies, conformément aux dispositions graphiques définies au plan de zonage.

(Concernant les rues principales, il s'agit de : la RD 611, la RD 191, la rue des Etats-Unis, la rue Bokanowski et la rue de l'escadrille des cigognes)

2. Hauteur relative par rapport à l'alignement d'une voie automobile
En bordure des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ouverte à la circulation des automobiles, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude (H) entre ces deux points, soit $L \geq H$.
3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.
4. Les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics peuvent être édifiés en limite ou en recul par rapport à l'alignement.

Article UY 7

■ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

Article UY 8

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

Pas de prescription

Article UY 9

■ Emprise au sol

Pas de prescription

Article UY 10

■ Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des **abris de jardin** et des **abris légers pour bétail**, mesurée en tout point par rapport au terrain naturel, est fixée à **3,5 m**.

Article UY 11

■ Aspect extérieur des constructions

1. L'autorisation d'urbanisme peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les matériaux scintillants ou réfléchissants devront être peints.
3. **Façades**
Les teintes vives sont interdites, à l'exception de quelques éléments ponctuels.

4. Clôtures

- Les clôtures sont facultatives en bordure des voies publiques ou des voies de desserte intérieures.
- S'il en existe, et sauf obligations découlant de dispositions réglementaires particulières à certaines catégories d'industries, ces clôtures ne pourront dépasser une hauteur de **3 m**.
- Les Clôtures seront constituées d'une haie et/ou d'un grillage. Ce dernier doit être à large maille verticales de couleur gris ou vert, doublé ou non par une haie végétale. De part et d'autre des accès les murs pleins sont autorisés, à condition de ne pas dépasser 10 m de longueur cumulée et 2 m de hauteur.
- Les clôtures ne devront en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Article UY 12

Stationnement des véhicules

1. Pour les bâtiments à caractère **industriel**, **artisanal** ou **commercial**, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :
 - pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
 - pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.
2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques sur des emplacements aménagés.

Article UY 13

Espaces libres et plantations

1. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues.
2. Une superficie minimum de 15 % du terrain doit être aménagée en espaces verts comportant des arbres de haute tige
Cette règle ne s'applique pas aux créations ou extensions d'équipements publics, pour lesquels seules les surfaces de terrain non utilisées par les constructions, circulations et stationnements devront être aménagées en espaces verts.
3. Dans la mesure du possible, l'espace vert sera d'un seul tenant et localisé dans la bande de retrait des constructions par rapport à la voie, en front de rue, afin d'être visible depuis le domaine public.
Dans tous les cas, les marges de recul et retraits des constructions par rapport à la voie devront faire l'objet d'un traitement paysager cohérent et en harmonie avec les abords de la rue.
4. Des plantations formant écrans seront aménagées autour des aires de stationnement de plus de 1 000 m², des aires de stockages de matériaux et des aires de dépôts de véhicules. Lorsque la surface de ces aires excède 2 000 m², elles seront divisées par des rangées d'arbres ou des haies vives.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UZA

RAPPELS :

1. les démolitions sont soumises au permis de démolir, là où s'appliquent les articles L.430-1 et L.123-1 7°) du Code de l'Urbanisme,
2. les défrichements sont soumis à autorisation,
3. dans les zones de bruit indiquées aux documents graphiques, les arrêtés préfectoraux du 31 août 1998 et du 22 septembre 1998 doivent être respectés (*voir en annexe*).
4. les clôtures sont soumises à déclaration.

Article UZA 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions agricoles,
- les hébergements hôteliers,
- le stationnement de caravanes,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attraction et de loisirs,
- les carrières et décharges, y compris les casses autos.

Article UZA 2

Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admis, dans la mesure où ils respectent les conditions suivantes :

- les constructions à usage d'habitation, à condition que celles-ci soient exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des constructions ou installations autorisées.
- les dépôts de véhicules, sous réserve d'être masqués par des écrans végétaux,
- les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction de bâtiments et installations autorisés, et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Article UZA 3

Accès et voirie

1. Accès

- Toute construction, installation ou dépôt est interdit sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, ensemble d'immeubles ou dépôts, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

- La création d'accès individuels nouveaux sur les routes départementales sont interdits
- Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.
- L'entrée de chaque parcelle devra être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et de stationner en dehors de la voie publique.

2. Voirie

Aucune voie automobile publique ou privée nouvelle n'aura des caractéristiques inférieures à **8 m d'emprise** dont **6 m de chaussée** et un trottoir pour piétons.

Les voies en impasse (sauf absence de solution alternative) seront à proscrire de manière à rendre les accès cohérents avec ceux des zones limitrophes. Cependant lorsqu'elles sont inévitables, elles devront permettre le retournement de tout véhicule et notamment des semi-remorques. Le rayon de l'aire de retournement ne sera pas inférieur à **17,50 m**.

Article UZA 4

Desserte par les réseaux

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles et des déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes au règlement en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

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

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements seront réalisés jusqu'au compteur aux frais du propriétaire.

2. Assainissement

Le raccordement en mode séparatif aux réseaux publics d'assainissement est obligatoire et doit être conforme à la réglementation en vigueur.

- **Eaux usées :**

Le raccordement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées dans les conditions définies au règlement d'assainissement.

En l'absence de système de traitement collectif ou à défaut de branchement possible, l'assainissement autonome est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas de création par la collectivité d'un réseau d'assainissement postérieurement à l'édification de la construction, les propriétaires seront tenus de raccorder à leurs frais leur construction à ce réseau et de neutraliser leur système d'assainissement non collectif, dans la mesure où il est établi sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès, soit directement, soit par l'intermédiaire de voie privée ou de servitude de passage.

- **Eaux pluviales :**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent :

- Soit préférentiellement le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération ;
- Soit l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux à un débit de fuite inférieur ou égal au débit actuellement généré, par une pluie décennale, par le terrain non urbanisé.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Conformément à la réglementation, le raccordement des établissements commerciaux, industriels ou artisanaux au réseau public n'est pas obligatoire. Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux industrielles au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux usées domestiques définies dans le règlement d'assainissement.

3. Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Article UZA 5

Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article UZA 6

Implantation par rapport aux voies

1. Sauf indications contraires portées au plan, toutes constructions, installations ou dépôts nouveaux doivent être implantés au minimum à **10 m.** en recul de l'alignement des voies inscrites en tant qu'équipement public et des noues de la ZAC.

Cette distance est limitée à **5 m.** pour les pavillons de gardiens, les bureaux, les postes de détente et de transformation.

2. Toutes constructions, installations ou dépôts nouveaux doivent être implantés au minimum à **10 mètres** de la limite de l'emprise du domaine ferroviaire.

Article UZA 7

Implantation par rapport aux limites séparatives

- Toute construction, installation ou dépôt doit respecter en tout point une distance minimale de **5 mètres** par rapport aux limites séparatives. Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.
- Pour les bâtiments à usage d'habitation et de bureau, la marge d'isolement en bordure de la limite séparative devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de ces bâtiments sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics peuvent être édifiées en limite ou en recul par rapport aux limites séparatives.

Article UZA 8

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

Les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance minimale de **5 m**. les unes par rapport aux autres. Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

Article UZA 9

Emprise au sol

Pas de prescription

Article UZA 10

Hauteur des constructions

1. Hauteur relative

Toute construction doit respecter en tout point les règles de hauteur relative ci-dessous.

Au-dessus de cette hauteur peuvent seuls être édifiés les ouvrages indispensables dont la section horizontale au-dessus de cette hauteur ne dépasse pas 100 m².

- Face à l'alignement

En bordure des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation motorisée, la hauteur relative de tout point de la construction par rapport à l'axe de la voie ne doit pas excéder 1 fois la distance comptée horizontalement de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit $H \leq L$.

- Par rapport aux limites séparatives

Quand la construction n'est pas implantée en limite séparative, la hauteur relative de tout point du bâtiment par rapport au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne doit pas excéder 2 fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points, soit $H \leq 2L$ ou $L \geq H / 2$.

- Des bâtiments implantés sur la même unité foncière

La hauteur relative de tout point de tout bâtiment ne doit pas excéder la distance de ce point aux bâtiments non contigus.

2. Hauteur absolue

La hauteur des constructions est limitée à **20 m**, sauf pour des ouvrages particuliers suivants : silos, cheminées, tours de séchage. Cette hauteur est mesurée entre le point le plus élevé du terrain naturel au droit du polygone d'implantation et l'égout des toitures, le membron ou l'acrotère.

Article UZA 11

Aspect extérieur des constructions

1. Les bâtiments et annexes présenteront une architecture simple et soignée, et devront s'intégrer dans le paysage.

2. Clôtures

- Les clôtures sont facultatives en bordure des voies publiques ou des voies de desserte intérieures.
- S'il en existe, et sauf obligations découlant de dispositions réglementaires particulières à certaines catégories d'industries, ces clôtures ne pourront dépasser une hauteur de **3 m**.
- Les clôtures ne devront en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Article UZA 12

Stationnement des véhicules

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.
2. Nombre minimum d'emplacements de stationnement :
 - immeubles à usage de bureaux : 2 emplacements pour 100 m² de plancher,
 - établissements industriels : 1,5 emplacements pour 100 m² de surface de plancher,
 - commerces, artisanat et divers :
 - * Lorsque ces établissements comportent moins de 200 m² de surface de plancher : 2 emplacements.
 - * Lorsque ces établissements comptent plus de 200 m² de surface de plancher, il sera procédé pour chaque construction à un examen particulier par les services compétents afin de déterminer le nombre minimal d'emplacements exigibles, pour le stationnement du personnel, de fournisseurs et de la clientèle.
 - immeubles à usage d'habitation et assimilés : 1 emplacement par logement.
3. La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions et installations sont le plus directement assimilables.

Article UZA 13

Espaces libres et plantations

1. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues.
2. Une superficie minimum de 15 % du terrain doit être aménagée en espaces verts comportant des arbres de haute tige. Un arbre de haute tige sera planté pour 150 m² d'espace vert.

Cette règle ne s'applique pas aux créations ou extensions d'équipements publics, pour lesquels seules les surfaces de terrain non utilisées par les constructions, circulations et stationnements devront être aménagées en espaces verts.
3. Dans la mesure du possible, l'espace vert sera d'un seul tenant et localisé dans la bande de retrait des constructions par rapport à la voie, en front de rue, afin d'être visible depuis le domaine public.
Dans tous les cas, les marges de recul et retraits des constructions par rapport à la voie devront faire l'objet d'un traitement paysager cohérent et en harmonie avec les abords de la rue.
3. Des plantations formant écrans seront aménagées autour des aires de stationnement de plus de 1 000 m², des aires de stockages de matériaux et des aires de dépôts de véhicules. Lorsque la surface de ces aires excède 2 000 m², elles seront divisées par des rangées d'arbres ou des haies vives.
5. Les dépôts (matériaux, stockages, cuves à liquides, etc) seront entourés par des haies constituées d'essences d'arbustes à feuillage persistant.

Article UZA 14

Possibilités maximales d'occupation du sol

Pas de prescription

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UZB

La zone UZB est concernée pour partie par un risque technologique.

RAPPELS :

1. les démolitions sont soumises au permis de démolir, là où s'appliquent les articles L.430-1 et L.123-1 7°) du Code de l'Urbanisme,
2. les défrichements sont soumis à autorisation,
3. dans les zones de bruit indiquées aux documents graphiques, les arrêtés préfectoraux du 31 août 1998 et du 22 septembre 1998 doivent être respectés (*voir en annexe*).
4. les clôtures sont soumises à déclaration

Article UZB 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions agricoles,
- les installations industrielles et artisanales classées soumises à autorisation,
- le stationnement de caravanes,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attraction et de loisirs,
- les carrières et décharges, y compris les casses autos.

Article UZB 2

Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admis, dans la mesure où ils respectent les conditions suivantes :

- les constructions à usage d'habitation, à condition que celles-ci soient exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des constructions ou installations autorisées.
- les autres constructions et installations, dans la mesure où elles sont destinées à remplir une fonction de service auprès des entreprises, telles que salle de réunion ou de conférence, centre médical, centre socio-culturel, équipement sportif, restaurant d'entreprise, centre de formation permanente, hall d'accueil et d'information, station-service, hôtel, bureaux, etc...
- les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbure, à condition que ces installations soient liées à des garages, stations services ou chaufferies et sous réserve que des dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.
- les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction de bâtiments et installations autorisés, et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Accès et voirie

1. Accès

- Toute construction, installation ou dépôt est interdit sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées.
- Le long de la RD 191, il ne pourra être aménagé qu'un seul accès nouveau à la zone, l'accès existant de la Ferme Robert étant conservé.
- Les accès aux aires de stationnement doivent être placés à 20 mètres au moins des intersections de voies et ouvrages d'art.
- Les accès individuels nouveaux sur la RD 911 sont interdits.
- Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.
- Dans une bande de 3 m. de profondeur, comptés à partir de l'alignement des voies publiques ou privées communes, les rampes d'accès aux parkings et garages ne doivent pas présenter une pente en dessous de l'horizontale de déclivité supérieure à 4 %.

2. Voirie

Toute voie publique ou privée nouvelle devra présenter une largeur de chaussée minimale de **5 m**.

Les voies en impasse (sauf absence de solution alternative) seront à proscrire de manière à rendre les accès cohérents avec ceux des zones limitrophes. Cependant lorsqu'elles sont inévitables, elles devront permettre le retournement de tout véhicule et notamment des semi-remorques. Le rayon de l'aire de retournement ne sera pas inférieur à **17,50 m**.

Desserte par les réseaux

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles et des déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes au règlement en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

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

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements seront réalisés jusqu'au compteur aux frais du propriétaire.

2. Assainissement

Le raccordement en mode séparatif aux réseaux publics d'assainissement est obligatoire et doit être conforme à la réglementation en vigueur.

- **Eaux usées :**

Le raccordement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées dans les conditions définies au règlement d'assainissement.

En l'absence de système de traitement collectif ou à défaut de branchement possible, l'assainissement autonome est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas de création par la collectivité d'un réseau d'assainissement postérieurement à l'édification de la construction, les propriétaires seront tenus de raccorder à leurs frais leur construction à ce réseau et de neutraliser leur système d'assainissement non collectif, dans la mesure où il est établi sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès, soit directement, soit par l'intermédiaire de voie privée ou de servitude de passage.

- **Eaux pluviales :**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent :

- Soit préférentiellement le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération ;
- Soit l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux à un débit de fuite inférieur ou égal au débit actuellement généré, par une pluie décennale, par le terrain non urbanisé.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Conformément à la réglementation, le raccordement des établissements commerciaux, industriels ou artisanaux au réseau public n'est pas obligatoire. Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux industrielles au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux usées domestiques définies dans le règlement d'assainissement.

3. Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain

Article UZB 5

■ Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article UZB 6

■ Implantation des constructions par rapport aux voies

1. Les constructions doivent être édifiées au minimum à **10 m.** en recul de l'alignement des voies inscrites en tant qu'équipement public et des noues de la ZAC.
 2. Les constructions doivent être édifiées au minimum à **10 m.** de la limite de l'emprise du domaine ferroviaire.
- 3. Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques.**

Article UZB 7

■ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction, à moins de jouxter la limite séparative, doit respecter en tout point une distance minimale de **5 mètres** par rapport à cette limite.

Article UZB 8

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

Les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance minimale de **5 m.** les unes par rapport aux autres.

Pour les dépendances ou annexes des bâtiments principaux de moins de 3 m. de hauteur (hauteur mesurée entre le point le plus haut de la dépendance ou annexe et le point le plus haut du terrain naturel au droit de son polygone d'implantation), la distance minimale est fixée à **3 mètres.**

Article UZB 9

Emprise au sol

Pas de prescription

Article UZB 10

Hauteur des constructions

1. Hauteur relative

Toute construction doit respecter en tout point les règles de hauteur relative ci-dessous.

Au-dessus de cette hauteur peuvent seuls être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise : souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde corps, acrotères.

- Face à l'alignement

En bordure des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation motorisée, la hauteur relative de tout point de la construction par rapport à l'axe de la voie ne doit pas excéder 1 fois la distance comptée horizontalement de ce point le plus proche de l'alignement opposé, soit $H \leq L$.

Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

- Par rapport aux limites séparatives

Quand la construction n'est pas implantée en limite séparative, la hauteur relative de tout point du bâtiment par rapport au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne doit pas excéder 2 fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points, soit $H \leq 2L$ ou $L \geq H / 2$.

- Des bâtiments implantés sur la même unité foncière

La hauteur relative de tout point de tout bâtiment ne doit pas excéder la distance de ce point aux bâtiments non contigus.

2. Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions nouvelles ne peut excéder **15 mètres.** Cette distance est mesurée entre le point le plus élevé du terrain naturel au droit du polygone d'implantation et l'épave des toitures, le membron ou l'acrotère.

Article UZB 11

Aspect extérieur des constructions

1. Les bâtiments et annexes présenteront une architecture simple et soignée, et devront s'intégrer dans le paysage.
2. **Clôtures**
 - Les clôtures sont facultatives en bordure des voies publiques ou des voies de desserte intérieures.
 - S'il en existe, ces clôtures ne pourront dépasser une hauteur de **3 mètres**.
 - Les clôtures ne devront en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Article UZB 12

Stationnement des véhicules

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.
2. Nombre minimum d'emplacements de stationnement :
 - constructions à usage d'habitation et assimilés :
 - * 1 place de stationnement par logement dont la surface de plancher est inférieure à 40 m²,
 - * 2 places de stationnement par logement dont la surface de plancher est supérieure à 40m²,
 - immeubles à usage de bureaux, d'administrations des secteurs privés et publics, professions libérales, centre médical, ...
4 emplacements pour 100 m² de surface de plancher
 - hôtels et restaurants
7 emplacements pour 10 chambres et 1 emplacement pour 10 m² de restaurant.
3. La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus, sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables.

Remarque : le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure, si la décimale n'excède pas 0,5 ; à l'unité supérieure dans le cas contraire.

Article UZB 13

Espaces libres et plantations

1. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues.
2. Une superficie minimum de 30 % du terrain doit être aménagée en espaces verts comportant des arbres de haute tige. Un arbre de haute tige sera planté pour 150 m² d'espace vert.

Cette règle ne s'applique pas aux créations ou extensions d'équipements publics, pour lesquels seules les surfaces de terrain non utilisées par les constructions, circulations et stationnements devront être aménagées en espaces verts.

3. Dans la mesure du possible, l'espace vert sera d'un seul tenant et localisé dans la bande de retrait des constructions par rapport à la voie, en front de rue, afin d'être visible depuis le domaine public.
Dans tous les cas, les marges de recul et retraits des constructions par rapport à la voie devront faire l'objet d'un traitement paysager cohérent et en harmonie avec les abords de la rue.
4. Des plantations formant écrans seront aménagées autour des aires de stationnement de plus de 1 000 m², des aires de stockages de matériaux et des aires de dépôts de véhicules. Lorsque la surface de ces aires excède 2 000 m², elles seront divisées par des rangées d'arbres ou des haies vives.
5. Les terrains figurés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme ; les défrichements systématiques sont interdits, les coupes et abattages ne peuvent être autorisés que dans les limites de la réglementation correspondante.

Article UZB 14

Possibilités maximales d'occupation du sol

Pas de prescription

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

La zone AU est concernée pour partie par le risque d'inondations, où les occupations et utilisations du sol pourront être soumises à interdiction, limitation et/ou prescription.

RAPPELS :

1. les démolitions sont soumises au permis de démolir, là où s'appliquent les articles L.430-1 et L.123-1 7°) du Code de l'Urbanisme,
2. les défrichements sont soumis à autorisation,
3. dans les zones de bruit indiquées aux documents graphiques, les arrêtés préfectoraux du 31 août 1998 et du 22 septembre 1998 doivent être respectés (*voir en annexe*).
4. les clôtures sont soumises à déclaration

Article AU 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions industrielles et agricoles,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs pour caravanes,
- le stationnement de caravanes,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attraction et de loisirs,
- les installations destinées à la production d'énergie éolienne,
- les carrières et décharges.

Article AU 2

Occupations et utilisations du sol admises sous condition

1. Sont admis, dans la mesure où ils respectent les conditions suivantes :
 - a) **Dans l'ensemble de la zone, sauf dans le secteur AUD** : Les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de services, de commerce, d'artisanat, d'entrepôt, ainsi que les hébergements hôteliers, sous réserve :
 - de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible, le cas échéant, avec les Orientations d'aménagement spécifiques qui ont été définies,
 - que cette opération ne conduise pas à la formation de délaissés inconstructibles,
 - que les constructions soient conformes aux prescriptions qui suivent :
 - les entrepôts ne sont admis que dans la mesure où ils sont liés à une activité implantée dans la zone.

Dans le secteur AUd :les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de services, de commerce, d'artisanat, d'entrepôt, ainsi que les hébergements hôteliers, sous réserve :

- de la réalisation d'une opération compatible avec les Orientations d'aménagement spécifiques qui ont été définies, notamment les principes d'accès permettant la desserte des parcelles enclavées
 - que les constructions soient conformes aux prescriptions qui suivent :
 - les entrepôts ne sont admis que dans la mesure où ils sont liés à une activité implantée dans la zone.
- b) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics, ainsi que les aires de jeux ou de sports et les aires de stationnement ouvertes au public, sous réserve qu'ils ne conduisent pas à la formation de délaissés inconstructibles.
- c) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction de bâtiments et installations autorisés.
- d) Les abris légers pour bétail, dans la limite de 25 m² de surface.

2. Disposition en faveur de la mixité sociale de l'habitat

Pour toute opération d'aménagement comportant plus de 25 logements, il convient de prévoir d'affecter au logement social¹ au moins **15 %** de la surface de plancher destinée à l'habitation.

Article AU 3

Accès et voirie

1. Accès

- Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les accès nouveaux assurant la desserte de plus de deux logements doivent avoir une largeur minimale de chaussée de **5 mètres**.

En outre, lorsque ces accès en impasse ont une longueur supérieure à 50 mètres, ils doivent permettre le retournement des véhicules particuliers.
- Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

¹ Pour une définition précise du "logement social", se reporter à la partie justificative du rapport de présentation

2. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- La création de voies publiques nouvelles ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
 - largeur minimale de la chaussée : **5 mètres**,
 - largeur minimale de la plate-forme : **7 mètres**, à laquelle s'ajoutera au minimum une bande pour circulations douces de **1,40 m.** de largeur.
 - le rayon minimum de virage devra être adapté à la configuration de la voie et conforme aux normes techniques en vigueur.
- Les voies en impasse doivent permettre le retournement des véhicules de sécurité et de service.

Article AU 4

Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable et conforme à la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

Le raccordement en mode séparatif aux réseaux publics d'assainissement est obligatoire et doit être conforme à la réglementation en vigueur.

• Eaux usées :

En l'absence de système de traitement collectif ou à défaut de branchement possible, l'assainissement autonome est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas de création par la collectivité d'un réseau d'assainissement postérieurement à l'édification de la construction, les propriétaires seront tenus de raccorder à leurs frais leur construction à ce réseau et de neutraliser leur système d'assainissement non collectif, dans la mesure où il est établi sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès, soit directement, soit par l'intermédiaire de voie privée ou de servitude de passage.

• Eaux pluviales :

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent :

- soit préférentiellement le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération,
- soit l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux à un débit de fuite inférieur ou égal au débit actuellement généré, par une pluie décennale, par le terrain non urbanisé.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

4. Gestion des déchets

Les opérations d'ensemble doivent prévoir la réalisation d'aires de stockage pour les conteneurs à ordures ménagères et le tri sélectif.

Article AU 5

Caractéristiques des terrains

Dans l'ensemble de la zone, excepté dans le secteur AUa :

Pas de prescription

Dans le secteur AUa :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à **1 000 m²**.

Article AU 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions devront être édifiées en respectant les plans d'alignement existants et les reculs d'alignement portés au plan.

En l'absence de plans d'alignement existants et de reculs d'alignement portés au plan, les constructions s'implanteront à **5 m** minimum en retrait par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ouvertes ou non à la circulation des automobilistes.

2. Hauteur relative par rapport à l'alignement d'une voie automobile

En bordure des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ouverte à la circulation des automobiles, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude (H) entre ces deux points, soit **$L \geq H$** .

3. Les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics peuvent être édifiés en limite ou en recul par rapport à l'alignement.

4. Pour toute opération groupée, cet article ne s'applique pas au regard de l'unité foncière mais lot par lot.

Article AU 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point (balcon excepté) à une distance de cette limite au moins égale à **3 mètres** (sauf pour les abris de jardin et les garages indépendants de la construction principale, dont l'implantation est libre).

3. Hauteur relative par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment (balcon excepté) au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H), mesurée au sommet du bâtiment, soit **$L \geq H/2$** . Au dessus de cette hauteur, peuvent seuls être autorisés les ouvrages indispensables et de faible emprise : souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques, garde corps, acrotères.

4. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics peuvent être édifiées en limite ou en recul par rapport aux limites séparatives.
5. Pour toute opération groupée, cet article ne s'applique pas au regard de l'unité foncière mais lot par lot.

Article AU 8

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

Les constructions doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article AU 9

Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone, sauf dans le secteur AUa :

Pas de prescription

Dans le secteur AUa :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **50%** de la surface de l'unité foncière.

Article AU 10

Hauteur maximale des constructions

1. Hauteur relative

Se référer aux prescriptions des articles 6 et 7

2. Hauteur absolue

- **Dans l'ensemble de la zone, sauf dans le secteur AUa :**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder **10 m.** à l'égout de toiture ou à l'acrotère, et **12,50 m.** à la faîtière, toutes superstructures comprises à l'exclusion des souches de cheminée et des locaux techniques de faible emprise.

- **Dans le secteur AUa :**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder **6,50 m.** à l'égout de toiture ou à l'acrotère, et **9 m.** à la faîtière, toutes superstructures comprises à l'exclusion des souches de cheminée et des locaux techniques de faible emprise.

- La hauteur maximale des **garages individuels** et **abris de jardins** indépendants de la construction principale et implantés en limite séparative ne devra pas excéder **3,5 m.**

- La hauteur maximale des **abris légers pour bétail** est fixée à **3,5 m.**

- Ces hauteurs seront calculées en tout point par rapport au terrain naturel.

3. Aucune hauteur maximale n'est imposée :

- aux équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics,
- aux édifices d'intérêt généraux monumentaux tels que les lieux de culte.

Article AU 11

Aspect extérieur des constructions

1. L'autorisation d'urbanisme peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. **Façades**
 - Si la façade n'est pas en pierre de taille, les matériaux de construction utilisés destinés à être enduits ou recouverts (briques, moellons, parpaings...) ne peuvent être utilisés à nu.
3. **Toitures**
 - Les toitures à un seul pan (hors toitures terrasses) ne peuvent être autorisées que sur les annexes et les extensions des constructions existantes, dans la mesure où leur surface n'excède pas 20 m².
4. **Clôtures**
 - Les clôtures auront une hauteur maximale de 2,00 m hors murs de soutènement.
 - La hauteur des clôtures des équipements publics ou ouvrages techniques n'est pas réglementée.
 - Les murs en béton ou en parpaings sont admis, sous réserve que ces matériaux soient enduits.
 - Des dispositifs particuliers ainsi qu'une hauteur supérieure à 2 m peuvent être autorisées afin de pallier aux nuisances sonores générées par les activités présentes sur le site.
5. **Abris de jardins**
 - Les abris de jardin, d'architecture simple devront être constitués de matériaux pérennes.
 - L'utilisation de la tôle ondulée pour la toiture ou pour les murs est proscrite.
 - L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouvert est interdit.

Article AU 12

Stationnement des véhicules

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques sur des emplacements aménagés.
2. Le nombre minimal d'emplacements de stationnement à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après.
 - constructions à usage d'habitation :
 - * **1 place** de stationnement par logement dont la surface de plancher est inférieure à 40 m²,
 - * **2 places** de stationnement par logement dont la surface de plancher est supérieure à 40 m².
 - * 50 % au moins des places seront traitées en box ou sous bâti, situées dans la construction ou hors des constructions dans des espaces couverts ; les plans de dégagement devront être conçus de manière à faciliter les manoeuvres.
 - * **En cas de construction de pavillons individuels**, un espace de stationnement permettant de recevoir au moins deux véhicules supplémentaires en plein air devra être aménagé sur le terrain. Cet espace aura une surface de 25 m² minimum.
 - * **Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble**, l'aménageur devra prévoir la réalisation de places de stationnement ouvertes au public. Il est exigé au moins 1 place de stationnement pour 2 logements créés.
 - constructions à usage commercial, de bureaux ou de services accueillant du public : il est exigé au moins **3 places** de stationnement pour **100 m²** de surface de plancher.

- constructions à usage d'hôtels ou de restaurants : il est exigé au moins 1 place de stationnement pour **2 chambres** et 1 place de stationnement pour **10 m²** de salle de restaurant,
- constructions à usage artisanal ou de services ne recevant habituellement pas de visiteurs : il est exigé au moins **1 place** de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.
- établissements hospitaliers et cliniques : il est exigé au moins **5 places** de stationnement pour **10 lits**,
- salles de spectacles, de réunion ou de conférences : il est exigé au moins 1 emplacement de stationnement pour **5 places**,
- établissements d'enseignement : il est exigé au moins :
 - * **1 place** de stationnement par classe pour les établissements du premier degré,
 - * **2 places** de stationnement par classe pour les établissements du second degré, ces établissements devant également comporter des aires de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.
- foyers de personnes âgées et foyers de jeunes travailleurs : il est exigé au moins **3 places** de stationnement pour 10 chambres ou studios,

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle des constructions et installations les plus directement assimilables à celles-là.

3. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU sauf pour les deux cas ci-après :
 - démolition complète suivie de la reconstruction d'un bâtiment nouveau,
 - augmentation de plus de 20% de la surface de plancher du bâtiment.
4. Ces règles ne s'appliquent pas non plus à la construction de logements sociaux.

Article AU 13

Espaces libres et plantations

1. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues. Une superficie minimum de **25 %** du terrain doit être aménagée en espaces verts comportant des arbres de haute tige.
2. Des plantations formant écrans seront aménagées autour des aires de stationnement de plus de 1 000 m². Lorsque la surface de ces aires excède 2 000 m², elles seront divisées par des rangées d'arbres ou des haies vives.
3. Les aires de stockage pour les conteneurs à ordures ménagères et le tri sélectif doivent être masqués depuis la voie publique soit par des plantations, soit par un muret de dimension appropriée.
5. **Dans l'ensemble de la zone, sauf dans le secteur AUb :**
Un espace commun planté doit être aménagé sur **10 %** au moins de la surface du terrain des opérations d'ensemble de 10 logements ou plus, hors de l'emprise des voies et des aires de stationnement.

Article AU 14

Possibilités maximales d'occupation du sol

Pas de prescription

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUX

RAPPELS :

1. les démolitions sont soumises au permis de démolir, là où s'appliquent les articles L.430-1 et L.123-1 7°) du Code de l'Urbanisme,
2. les défrichements sont soumis à autorisation,
3. dans les zones de bruit indiquées aux documents graphiques, les arrêtés préfectoraux du 31 août 1998 et du 22 septembre 1998 doivent être respectés (*voir en annexe*).
4. les clôtures sont soumises à déclaration

Article AUX 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions agricoles,
- le stationnement de caravanes,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attraction et de loisirs,
- les installations destinées à la production d'énergie éolienne,
- les carrières et décharges.

Article AUX 2

Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admis, dans la mesure où ils respectent les conditions suivantes :

1. Les constructions à usage de bureaux, de services, de commerce, d'artisanat, d'entrepôt, d'habitation, ainsi que les hébergements hôteliers, les garages collectifs pour caravanes et les dépôts de véhicules, sous réserve :
 - a) de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible, le cas échéant, avec les Orientations d'aménagement spécifiques qui ont été définies,
 - b) que cette opération ne conduise pas à la formation de délaissés inconstructibles,
 - c) que les occupations et utilisations du sol soient conformes aux prescriptions qui suivent :
 - seules sont admises les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des constructions ou installations autorisées,
 - les dépôts de véhicules ne sont admis que sous réserve d'être masqués par des écrans végétaux et à condition qu'il ne s'agisse pas d'épaves.
2. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics, ainsi que les aires de jeux ou de sports et les aires de stationnement ouvertes au public, peuvent s'installer sous réserve qu'elles ne conduisent pas à la formation de délaissés inconstructibles.
3. Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction de bâtiments et installations autorisés.
4. Les abris légers pour bétail, dans la limite de 25 m² de surface.

Article AUX 3

Accès et voirie

1. Accès

- Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les accès nouveaux doivent avoir une largeur minimale de **6 mètres**.
- Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

2. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- La création de voies publiques nouvelles ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
 - largeur minimale de la chaussée : **6 mètres**,
 - largeur minimale de la plate-forme : **10 mètres**,
 - le rayon minimum de virage devra être adapté à la configuration de la voie et conforme aux normes techniques en vigueur.
- Les voies en impasse (sauf absence de solution alternative) seront à proscrire de manière à rendre les accès cohérents avec ceux des zones limitrophes. Cependant lorsqu'elles sont inévitables, elles devront permettre le retournement de tout véhicule et notamment des semi-remorques.

Article AUX 4

Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable et conforme à la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

• Eaux usées :

En l'absence de système de traitement collectif ou à défaut de branchement possible, l'assainissement autonome est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas de création par la collectivité d'un réseau d'assainissement postérieurement à l'édification de la construction, les propriétaires seront tenus de raccorder à leurs frais leur construction à ce réseau et de neutraliser leur système d'assainissement non collectif, dans la mesure où il est établi sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès, soit directement, soit par l'intermédiaire de voie privée ou de servitude de passage.

• Eaux pluviales :

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent :

- soit préférentiellement le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération,
- soit l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux à un débit de fuite inférieur ou égal au débit actuellement généré, par une pluie décennale, par le terrain non urbanisé.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Conformément à la réglementation, le raccordement des établissements commerciaux, industriels ou artisanaux au réseau public n'est pas obligatoire. Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux industrielles au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux usées domestiques définies dans le règlement d'assainissement.

Article AUX 5

Caractéristiques des terrains

Pas de prescription

Article AUX 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions devront être édifiées en respectant les plans d'alignement existants et les reculs d'alignement portés au plan.

En l'absence de plans d'alignement existants et de reculs d'alignement portés au plan, les constructions s'implanteront à **5 m** minimum en retrait par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ouvertes ou non à la circulation des automobilistes.

2. Hauteur relative par rapport à l'alignement d'une voie automobile

En bordure des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ouverte à la circulation des automobiles, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points, soit $L \geq H$.

3. Les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics peuvent être édifiés en limite ou en recul par rapport à l'alignement.

Article AUX 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.
2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point (balcon excepté) à une distance de cette limite au moins égale à **3 mètres** (sauf pour les abris de jardin et les garages indépendants de la construction principale, dont l'implantation est libre).
3. Hauteur relative par rapport aux limites séparatives
A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment (balcon excepté) au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H), mesurée au sommet du bâtiment, soit $L \geq H/2$. Au dessus de cette hauteur, peuvent seuls être autorisés les ouvrages indispensables et de faible emprise : souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques, garde corps, acrotères.
4. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics peuvent être édifiées en limite ou en recul par rapport aux limites séparatives.

Article AUX 8

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

Pas de prescription

Article AUX 9

Emprise au sol

Pas de prescription

Article AUX 10

Hauteur maximale des constructions

1. Hauteur relative

Se référer aux prescriptions des articles 6 et 7

2. Hauteur absolue

- Pour les constructions à usage d'**activités artisanales**, il n'est pas fixé de hauteur maximale.
 - La hauteur maximale des autres constructions ne doit pas excéder **12,50 m**. toutes superstructures comprises à l'exclusion des souches de cheminée et des locaux techniques de faible emprise.
 - La hauteur maximale des **abris de jardin** et des **abris légers pour bétail** est fixée à **3,5 m**.
 - Ces hauteurs seront calculées en tout point par rapport au terrain naturel.
3. Aucune hauteur maximale n'est imposée aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

Article AUX 11

Aspect extérieur des constructions

1. L'autorisation d'urbanisme peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les matériaux scintillants ou réfléchissants devront être peints.
3. **Clôtures**
- Les clôtures sont facultatives en bordure des voies publiques ou des voies de desserte intérieures.
 - S'il en existe, et sauf obligations découlant de dispositions réglementaires particulières à certaines catégories d'industries, ces clôtures ne pourront dépasser une hauteur de **3 m**.
 - Les murs en béton ou en parpaings sont admis, sous réserve que ces matériaux soient enduits.
 - Les clôtures ne devront en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Article AUX 12

Stationnement des véhicules

1. Pour les bâtiments à caractère **artisanal** ou **commercial**, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :
 - pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
 - pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.
2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques sur des emplacements aménagés.

Article AUX 13

Espaces libres et plantations

1. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues. Une superficie minimum de **25 %** du terrain doit être aménagée en espaces verts comportant des arbres de haute tige.
2. Des plantations formant écrans seront aménagées autour des aires de stationnement de plus de 1 000 m², des aires de stockages de matériaux et des aires de dépôts de véhicules. Lorsque la surface de ces aires excède 2 000 m², elles seront divisées par des rangées d'arbres ou des haies vives.

Article AUX 14

Possibilités maximales d'occupation du sol

Pas de prescription

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU

RAPPELS :

1. les démolitions sont soumises au permis de démolir, là où s'appliquent les articles L.430-1 et L.123-1 7°) du Code de l'Urbanisme,
2. les défrichements sont soumis à autorisation,
3. dans les zones de bruit indiquées aux documents graphiques, les arrêtés préfectoraux du 31 août 1998 et du 22 septembre 1998 doivent être respectés (*voir en annexe*).
4. les clôtures sont soumises à déclaration

Article 2AU 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2AU 2.

Article 2AU 2

Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admis, dans la mesure où ils respectent les conditions suivantes :

- les constructions à usage d'habitation, à condition qu'il s'agisse de l'adaptation ou de l'extension d'un bâtiment existant, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics, dans la mesure où elles ne conduisent pas à la formation de délaissés inconstructibles,
- les équipements d'infrastructure, ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements,
- les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction de bâtiments et installations autorisés,
- les abris de jardin, dans la limite de 20 m² de surface,
- les abris légers pour bétail, dans la limite de 25 m² de surface.

Article 2AU 3

Accès et voirie

Pas de prescription

Article 2AU 4

Desserte par les réseaux

Pas de prescription

Article 2AU 5

Caractéristiques des terrains

Pas de prescription

Article 2AU 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite :

- du plan d'alignement approuvé,
- de l'alignement des voies automobiles,
- *des reculs d'alignement indiqués au plan.*

En l'absence de plans d'alignement existants et de reculs d'alignement portés au plan, les constructions s'implanteront à **5 mètres** minimum en retrait par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ouvertes ou non à la circulation des automobilistes.

Les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics peuvent être édifiés en limite ou en recul par rapport à l'alignement.

Article 2AU 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

Article 2AU 8

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

Pas de prescription

Article 2AU 9

Emprise au sol

Pas de prescription

Article 2AU 10

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des **abris de jardin** et des **abris légers pour bétail**, mesurée en tout point par rapport au terrain naturel, est fixée à **3,5 m**.

Article 2AU 11

Aspect extérieur des constructions

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

Article 2AU 12

Stationnement des véhicules

Pas de prescription

Article 2AU 13

Espaces libres et plantations

Pas de prescription

Article 2AU 14

Possibilités maximales d'occupation du sol

Pas de prescription

TITRE IV :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

RAPPELS :

1. les démolitions sont soumises au permis de démolir, là où s'appliquent les articles L.430-1 et L.123-1 7°) du Code de l'Urbanisme,
2. les défrichements sont soumis à autorisation,
3. dans les zones de bruit indiquées aux documents graphiques, l'arrêté préfectoral du 31 août 1998 doit être respecté (*voir en annexe*).
4. les clôtures sont soumises à déclaration

Article A 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2

Article A 2

Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admis, dans la mesure où ils respectent les conditions suivantes :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Article A 3

Accès et voirie

1. Accès

- Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

2. Voirie

Pas de prescription

Article A 4

Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Ce raccordement doit être conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

2. Assainissement

• Eaux usées :

A défaut de branchement possible sur le réseau public, l'assainissement autonome est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.

• Eaux pluviales :

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent :

- soit préférentiellement le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération,
- soit l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- En cas de création par la commune d'un réseau d'assainissement postérieurement à l'édification de la construction, les propriétaires seront tenus de raccorder à leurs frais leur construction à ce réseau, dans la mesure où il est établi sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès, soit directement, soit par l'intermédiaire de voie privée ou de servitude de passage.

Article A 5

Caractéristiques des terrains

Les terrains doivent présenter une surface suffisante pour recevoir un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du site.

Article A 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. L'implantation des constructions et installations doit respecter un recul minimum de **35 m.** par rapport à l'axe des routes départementales et de **10 m.** par rapport aux limites des emprises publiques et des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

2. Hauteur relative par rapport à l'alignement d'une voie automobile
Pas de prescription
3. Toute construction devra s'implanter à moins de 30 mètres des limites forestières
4. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.
5. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics peuvent être édifiées en limite ou en recul par rapport à l'alignement.

Article A 7

■ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

Article A 8

■ **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle**

Pas de prescription

Article A 9

■ **Emprise au sol**

Pas de prescription

Article A 10

■ **Hauteur maximale des constructions**

1. Hauteur relative
Pas de prescription
2. Hauteur absolue
 - La hauteur des constructions nouvelles à usage d'**habitation** ne doit pas excéder **9 mètres**, toutes superstructures comprises, à l'exclusion des souches de cheminée et des locaux techniques de faible emprise.
 - La hauteur maximale des **abris de jardin** et des **abris légers pour bétail** est fixée à **3,5 m**.

Ces hauteurs seront calculées en tout point par rapport au terrain naturel.
3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.
4. Aucune hauteur maximale n'est imposée aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

Article A 11

Aspect extérieur des constructions

L'autorisation d'urbanisme peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article A 12

Stationnement des véhicules

Pas de prescription

Article A 13

Espaces libres et plantations

Les plantations nouvelles devront être réalisées préférentiellement à partir d'espèces locales, en forme de haie ou de bosquets suivant les essences.

Article A 14

Possibilités maximales d'occupation du sol

Pas de prescription

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

La zone N est concernée pour partie par le risque d'inondations, où les occupations et utilisations du sol pourront être soumises à interdiction, limitation et/ou prescription.

RAPPELS :

1. les démolitions sont soumises au permis de démolir, là où s'appliquent les articles L.430-1 et L.123-1 7°) du Code de l'Urbanisme,
2. les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan,
3. les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés,
4. les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés,
5. dans les zones de bruit indiquées aux documents graphiques, les arrêtés préfectoraux du 31 août 1998 et du 22 septembre 1998 doivent être respectés (*voir en annexe*).
46. les clôtures sont soumises à déclaration

Article N 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

Dans l'ensemble de la zone :

- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs pour caravanes,
- les parcs d'attraction et de loisirs,
- les installations destinées à la production d'énergie éolienne,
- les carrières et décharges.
- les constructions industrielles.

Dans l'ensemble de la zone, sauf dans le secteur Na où elles sont autorisées (parfois sous certaines conditions) :

- les constructions nécessaires à l'activité agricole¹
- les constructions nouvelles destinées aux services, à l'artisanat et à l'hébergement hôtelier,
- l'adaptation et l'extension des constructions existantes à des fins agricoles,
- les transformations d'usage.

Dans l'ensemble de la zone, sauf dans les secteurs Na et Nj où ils sont autorisés :

- les abris de jardins.

Dans l'ensemble de la zone, sauf dans les secteurs Na, NI et Nt où elles sont autorisées (parfois sous certaines conditions) :

- les constructions nouvelles à usage d'habitation et de bureaux.
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

¹ Pour plus de précision sur la notion de "constructions nouvelles", se reporter à la partie justificative du rapport de présentation.

Dans l'ensemble de la zone, sauf dans les secteurs NI et Nt où elles sont autorisées (parfois sous certaines conditions) :

- les constructions nouvelles destinées au commerce

Dans l'ensemble de la zone, sauf dans les secteurs Na, Nv et Nt où ils sont autorisés (parfois sous certaines conditions) :

- le stationnement de caravanes,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- les habitations légères de loisirs.

Dans les secteurs Na, Nj, NI et Nt :

- l'adaptation, l'extension et la transformation d'usage des constructions existantes à des fins industrielles.

Dans le secteur Nj :

- l'adaptation et l'extension des constructions existantes à des fins artisanales, commerciales, de bureaux, de services, d'habitation ou d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage d'entrepôt.

Article N 2

Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admis, dans la mesure où ils respectent les conditions suivantes :

Dans l'ensemble de la zone :

- les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction de bâtiments et installations autorisés,
- les abris légers pour bétail, dans la limite de 25 m² de surface,
- les extensions des constructions et installations existantes, à l'exception des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ayant une vocation autre qu'agricole, à condition qu'elles ne soient pas expressément interdites dans l'article N.1 et dans la limite de 20% de leur surface à la date d'approbation du PLU.
- les occupations et utilisations du sol situées en secteur inondable à condition que soit maintenu le libre épandage et le libre écoulement des eaux de crue et que le niveau des pièces susceptibles d'abriter des personnes ou des biens (pièces de vie, garage...) soit supérieur à la côte de crue correspondant aux plus hautes eaux connues. Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes indépendantes dont la superficie est inférieure à 20m².

Dans l'ensemble de la zone, sauf dans le secteur Nj où elles sont interdites :

- les constructions à usage d'entrepôt, dans la mesure où elles sont liées à une activité implantée et autorisée dans la zone.

Dans le secteur Na :

- les constructions nouvelles à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de services, de commerce et d'artisanat, lorsqu'elles permettent la diversification d'une activité agricole,
- les constructions nouvelles à usage d'habitation, lorsqu'elles sont strictement indispensables au bon fonctionnement de l'activité agricole ou d'une activité de diversification agricole,
- le stationnement de caravanes, l'aménagement de terrains pour le camping et les habitations légères de loisirs, les aires de jeux et de sports ouvertes au public dans la mesure où elles sont la composante d'un projet de "camping à la ferme".

Dans les secteurs NI et Nt :

- les constructions nouvelles à usage d'habitation, de bureaux, de commerces ou d'entrepôt, lorsqu'elles sont nécessaires à la surveillance et à la gestion du site, à la pratique de sports ou de loisirs, ou à l'entreposage du matériel nécessaire à cette pratique.

Article N 3

Accès et voirie

1. Accès

- Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

2. Voirie

Pas de prescription

Article N 4

Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Ce raccordement doit être conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

2. Assainissement

• Eaux usées :

A défaut de branchement possible sur le réseau public, l'assainissement autonome est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées, conformément à la réglementation en vigueur. En cas de création par la collectivité d'un réseau d'assainissement postérieurement à l'édification de la construction, les propriétaires seront tenus de raccorder à leurs frais leur construction à ce réseau et de neutraliser leur système d'assainissement non collectif, dans la mesure où il est établi sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès, soit directement, soit par l'intermédiaire de voie privée ou de servitude de passage.

• Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article N 5

Caractéristiques des terrains

Les terrains doivent présenter une surface suffisante pour recevoir un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du site.

Article N 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. L'implantation des constructions et installations doit respecter un recul minimum de **35 m.** par rapport à l'axe des routes départementales et de **10 m.** par rapport aux limites des emprises publiques et des autres voies existantes, à modifier ou à créer.
2. Hauteur relative par rapport à l'alignement d'une voie automobile
Pas de prescription
3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.
4. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics peuvent être édifiées en limite ou en recul par rapport à l'alignement.
5. **Dans le secteur Nj :**
Les abris de jardin peuvent s'implanter à une distance minimale de **3 m.** de l'alignement des voies.

Article N 7

■ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.
2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à **3 mètres**.
Toutefois, **dans le secteur Nj**, l'implantation des abris de jardins par rapport aux limites séparatives est libre.
3. Toute construction devra s'implanter à moins de 30 mètres des limites forestières
4. Hauteur relative par rapport aux limites séparatives
Pas de prescription
5. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.
6. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics peuvent être édifiées en limite ou en recul par rapport aux limites séparatives.

Article N 8

■ **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle**

Pas de prescription

Article N 9

■ **Emprise au sol**

L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à **15 m2**.

Article N 10

Hauteur maximale des constructions

1. Hauteur relative

Pas de prescription

2. Hauteur absolue

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder **9 mètres**, toutes superstructures comprises, à l'exclusion des souches de cheminée et des locaux techniques de faible emprise.
- La hauteur maximale des **abris de jardin** et des **abris légers pour bétail** est fixée à **3,5 m**.
- Ces hauteurs seront calculées en tout point par rapport au terrain naturel.

3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

Cette disposition n'est valable que pour les transformations ou extensions de bâtiment qui ne s'accompagnent pas d'un changement de destination de la construction.

4. Aucune hauteur maximale n'est imposée :

- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics,
- aux bâtiments d'exploitation agricole implantés dans le secteur **Na**.

Article N 11

Aspect extérieur des constructions

L'autorisation d'urbanisme peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En secteur Nj, les abris de jardin devront être d'architecture simple et seront constitués de matériaux pérennes. L'utilisation de la tôle ondulée pour les toitures ou l'édification des murs est proscrite. L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouvert est interdit.

Article N 12

Stationnement des véhicules

Dans les secteurs Na, NI et Nt :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations du sol projetés (stationnement des véhicules du personnel, des usagers et des visiteurs) doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques sur des emplacements aménagés.

Article N 13

Espaces libres et plantations

Les plantations nouvelles devront être réalisées préférentiellement à partir d'espèces locales, en forme de haie ou de bosquets suivant les essences.

Article N 14

Possibilités maximales d'occupation du sol

Pas de prescription

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NS

La zone NS est concernée pour partie par le risque d'inondations où les occupations et utilisations du sol pourront être soumises à interdiction, limitation et/ou prescription.

RAPPELS :

1. les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan,
2. les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés,
3. les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
4. les clôtures sont soumises à déclaration

Article NS 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article NS 2.

Article NS 2

Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admis, dans la mesure où ils respectent les conditions suivantes :

- les constructions, installations et ouvrages et équipements à condition qu'ils soient liés à la protection, la gestion et l'ouverture au public des espaces naturels sensibles
- les constructions et équipements d'infrastructure à condition qu'ils soient directement liés à l'exploitation des réseaux existants
- les occupations et utilisations du sol situées en secteur inondable à condition que soit maintenu le libre épandage et le libre écoulement des eaux de crue et que le niveau des pièces susceptibles d'abriter des personnes ou des biens (pièces de vie, garage...) soit supérieur à la côte de crue correspondant aux plus hautes eaux connues. Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes indépendantes dont la superficie est inférieure à 20m².

Article NS 3

Accès et voirie

Pas de prescription

Article NS 4

Desserte par les réseaux

Pas de prescription

Article NS 5

Caractéristiques des terrains

Pas de prescription

Article NS 6

■ **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite :

- du plan d'alignement approuvé,
- de l'alignement des voies automobiles,
- *des reculs d'alignement indiqués au plan.*

Article NS 7

■ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

Toute construction devra s'implanter à moins de 30 mètres des limites forestières

Article NS 8

■ **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle**

Pas de prescription

Article NS 9

■ **Emprise au sol**

Pas de prescription

Article NS 10

■ **Hauteur maximale des constructions**

Pas de prescription

Article NS 11

■ **Aspect extérieur des constructions**

L'autorisation d'urbanisme peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article NS 12

Stationnement des véhicules

Pas de prescription

Article NS 13

Espaces libres et plantations

Les plantations nouvelles devront être réalisées préférentiellement à partir d'espèces locales, en forme de haie ou de bosquets suivant les essences.

Article NS 14

Possibilités maximales d'occupation du sol

Pas de prescription