

département de **HAUTE-GARONNE**
COMMUNE DE
FRONTON

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉALISÉ PAR : bureau d'études **ADRET**
26 Rue de Chaussas 31 200 Toulouse
TÉL : 05-61-13-45-44 FAX : 05-17-47-54-72
E.Mail: Adret.Environnement@wanadoo.fr

REGLEMENT

PARTIE ECRITE

Modification simplifiée n°1 du PLU

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal approuvant la
modification simplifiée n°1 du PLU le 17 juillet 2017



ZONE UA	8
ZONE UB	14
ZONE UBa	22
ZONE UC	30
ZONE UI	37
ZONE 1AU	44
ZONE 1AUI	53
ZONE 2AU	59
ZONE 2AUC.....	62
ZONE 2AUI	64
ZONE 2AUL	67
ZONE A.....	72
ZONE N	79

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de FRONTON.

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

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :

Article R. 111 - 2

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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R. 111 - 4

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

Article R. 111 – 15

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n° 76.629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111 - 21

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

- les articles L 111.7, L 111.8, L 111.9, L 111.10.

- l'article L 421.4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

- les servitudes d'utilité publique. Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier.

- les périmètres visés à l'article R 123.13 qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont répertoriées à titre d'information sur les documents graphiques.

- le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées (code de l'environnement, art. L 571.10) et faisant l'objet de l'arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres en Haute-Garonne (hormis Toulouse) et annexé au présent plan local d'urbanisme.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. divise le territoire en zones urbaines, en zones à urbaniser à vocation d'habitat et d'activités, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

Les zones urbaines sont repérées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre « U ». Elles sont regroupées au titre 2 du présent règlement et comprennent :

- Zone UA
- Zone UB : elle comprend le secteur UBi, situé en zone inondable et déjà bâti
- Zone UBa : elle comprend le secteur UBe, qui souffre de carence en eau potable
- Zone UC : elle comprend le secteur UCe, qui souffre de carence en eau potable
- Zone UI

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres « AU » et précédé d'un chiffre. Elles comprennent :

- Zone 1AU : elle comprend un secteur 1AUa, dont l'importante superficie a nécessité la création de 4 îlots, et qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement
- Zone 1AUI
- Zone 2AU : future zone d'urbanisation à vocation d'habitat ; un secteur spécifique a été créé : le secteur 2AUe souffrant de carence en eau potable
- Zone 2AUI : future zone d'activités artisanales et industrielles ; un secteur spécifique a été créé : le secteur 2AUle souffrant de carence en eau potable
- Zone 2AUL

La zone agricole est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A ».

La zone naturelle et forestière est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ». Elle comprend un secteur Nar, qui comporte des vestiges archéologiques, un secteur Ng destiné à l'accueil des gens du voyage et le secteur Nh où sont autorisés l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes.

Les emplacements réservés, les espaces boisés classés, les flèches marquant l'accès obligatoire :

- les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant au document graphique.
- les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 sont repérés aux documents graphiques et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.
- Les flèches marquant l'accès obligatoire sont repérées aux documents graphiques conformément à l'orientation d'aménagement

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

Par « adaptation mineure », il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

Ces autorisations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

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

ARTICLE 5 : DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES URBAINES ET NATURELLES

Reconstruction après sinistre

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

Ouvrages publics

Nonobstant les dispositions des articles 1 et 2 de chaque zone, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée dans toutes les zones sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

ARTICLE 6 : DROIT DE PREEMPTION

En application de l'article L 211-s et R 211-s du Code de l'urbanisme la commune a instauré un droit de préemption sur l'ensemble des zones urbaines et d'urbanisation future (zones U et AU) de son territoire ce par délibération du Conseil Municipal en date du 21/12/2006.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond au centre aggloméré ancien, à vocation principale d'habitation, de service et de commerce.

Au plan de zonage est repérée de part et d'autre de la RD 4 une bande définie par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricoles ;
- les installations classées soumises à autorisation ;
- les terrains de camping ou de caravanning ;
- le stationnement des caravanes et mobil-homes isolés constituant un habitat permanent pendant plus de 3 mois consécutifs des occupants ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol ;
- les dépôts à ciel ouvert.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- l'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils restent compatibles avec les milieux environnants.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles soient compatibles avec les milieux environnants et la vie du quartier
- les constructions à usage artisanal de moins de 100 m² de surface de plancher, à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées sur les terrains limitrophes.
- les dépôts d'une superficie inférieure à 200 m² ou leur reconstruction à l'identique sans changement de destination.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès : Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent, aux opérations qu'ils doivent desservir, à la défense incendie et ne peuvent en aucun cas avoir une largeur d'emprise inférieure à 4 mètres.

Voirie : La largeur minimale de la plate-forme de la voirie est fixée à :

- ◆ 4.50m pour des opérations de 3 à 5 lots dont la taille est inférieure à 500m² par lot,
- ◆ 6.0m pour des opérations de 6 à 10 lots dont la taille est inférieure à 500m² par lot
- ◆ 8.0m pour des opérations de 11 à 20 lots dont la taille est inférieure à 500m² par lot ou pour les opérations de moins de 11 lots dont la taille est supérieure à 500m² par lot
- ◆ 10.0m pour des opérations supérieures à 20 lots dont la taille est inférieure à 500m² par lot ou pour les opérations de moins de 21 lots dont la taille est supérieure à 500m² par lot

A partir de 5 lots jusqu'à 20 lots, il sera exigé 1 trottoir de largeur minimale de 1.40m exempt de tout obstacle.

Au-delà de 20 lots, chaque trottoir devra avoir une largeur minimale de 1.40m exempt de tout obstacle ; la largeur cumulée des trottoirs ne pourra pas être inférieure à 3m.

Déchets ménagers : Une ou plusieurs aire(s) de présentation des déchets ménagers devra(ont) être prévue(s) dans les opérations de plus de 2 lots et dans les immeubles collectifs, en limite de l'emprise publique ; elle(s) devra(ont) être adaptée(s) à l'opération, et intégrée(s) dans le paysage.

Eclairage des espaces verts, des parkings et des voiries : L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et/ou lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, selon les prescriptions de l'article L 1331-1 du Code la Santé.

Conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique fixant les prescriptions techniques relatives aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées, la commune

instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent.

Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

Electricité – Téléphone et assimilés

Les réseaux et branchements seront réalisés selon des techniques discrètes d'aménagement. Dans les lotissements et ensembles d'habitations, leur mise en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

Toute construction devra être implantée à l'alignement du domaine public.

Cependant, quand la construction limitrophe ou implantée sur une parcelle contiguë est en recul par rapport à l'alignement, le bâtiment pourra se reculer jusqu'à cette limite d'implantation.

Lorsque le terrain dispose de 2 façades opposées sur 2 rues différentes, la construction pourra être implantée à l'alignement de l'une des 2 voies et en retrait de l'alignement de l'autre voie.

Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes 1, 2 et 3 ci-dessus pourront être admises pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics, et qu'ils ne soient pas en surplomb du domaine public.

Les piscines devront être implantées à 2m minimum des limites d'emprise des voies.

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

Dans une profondeur de 15 m mesurés à compter de l'alignement de la voie, les constructions doivent être implantées d'une limite latérale à l'autre.

Une implantation sur une seule limite séparative pourra être admise :

- lorsque le bâtiment implanté sur la parcelle contiguë est en retrait de la limite séparative ;
- lorsque la parcelle a une largeur de façade sur une rue supérieure à 15 mètres ; la construction devra alors être implantée de l'autre limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Une tolérance de 0.50m pourra être acceptée pour les débords de toiture.

Au-delà d'une profondeur de 15 mètres mesurés à partir de l'alignement, ainsi que par rapport aux limites de fond de parcelle, toute construction doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Une implantation en limite pourra être admise pour les constructions dont la hauteur mesurée au faîtage sur la limite séparative n'excède pas 4 mètres.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises pour les agrandissements de constructions existantes avant la date d'approbation du PLU (le 20/12/2006) à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

Les piscines devront être implantées à 2m minimum des limites séparatives.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière de la façade aval de la construction, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder :

- soit 9 mètres, ou R+3 et 1/2
- soit la hauteur du bâtiment à remplacer

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux monuments et bâtiments publics.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

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

Sont interdits : toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, matériaux synthétiques...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

Dispositions particulières

- **La totalité de la zone UA est située à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques ; à ce titre, toute demande de changement d'occupation ou d'utilisation du sol est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France. Toutefois, on pourra se référer au cahier de recommandations architecturales annexées au présent règlement.**

- Les climatisations extérieures en saillie et les paraboles sont interdites en façade sur rue.

- Capteurs solaires : les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration :

- ✓ En toiture : Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison ; la surface des capteurs solaires devra être inférieure ou égale à 30% par pan de toiture. Dans le cas des toits terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante.

- ✓ En façade : les capteurs solaires sont interdits

- Clôtures : Les clôtures devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 1.50 m. Ce mur bahut devra être de même nature et teinte que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Dans tous les cas, la hauteur des clôtures du type grille ou grillage ne devra pas excéder 1,80 m, sauf pour les ouvrages techniques, équipements collectifs ou activités économiques nécessitant des principes de sécurité spécifiques.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules nécessaire aux constructions et aux changements de destination doit être assuré en dehors des emprises publiques.

Il est exigé :

- il n'est pas exigé de place de stationnement pour les projets inférieurs à 20m² de surface de plancher ; à partir de 20m² de surface de plancher, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher
- pour les commerces de plus de 200 m² de surface de vente : un emplacement par 40 m² de surface de vente entamée.
- pour les services et bureaux : une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher entamée.
- pour les hôtels une place de stationnement par chambre.
- en cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbaine, des dispositions différentes pourront être admises: le pétitionnaire versera à la commune une participation fixée par le Conseil Municipal (délibération du 29/01/2004) selon les dispositions de l'alinéa 4 de l'article L 421-3 du Code de l'urbanisme.
- la règle applicable aux constructions et établissements non prévue ci-dessus est celle concernant les établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des essences équivalentes.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB est une zone d'habitat récent, à dominante pavillonnaire, développée autour du centre. Elle est desservie par la voirie, tous les réseaux et a vocation principale d'habitat, de commerces et de services.

Elle comprend le secteur UBi situé en zone inondable et déjà urbanisé

Au plan de zonage est repérée de part et d'autre de la RD 4 une bande définie par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur. L'isolation phonique minimale devra être conforme à l'arrêté préfectoral du 26 juillet 2000.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricoles ;
- les installations classées soumises à autorisation ;
- les terrains de camping ou de caravanning ;
- le stationnement des caravanes et mobil-homes isolés constituant un habitat permanent pendant plus de 3 mois consécutifs des occupants ;
- les défrichements dans les espaces boisés classés mentionnés au plan de zonage ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol ;
- les dépôts à ciel ouvert ;
- toute construction dans le secteur UBi à l'exception de celles qui sont listées dans l'article UB2,

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- l'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils restent compatibles avec les milieux environnants.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles participent à la vie du quartier et qu'elles restent compatibles avec les milieux environnants
- les constructions à usage artisanal de moins de 100 m² de surface de plancher, à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées sur les terrains limitrophes.
- Dans le secteur UBi :

- ♦ l'aménagement et l'extension mesurée une seule fois des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher pour les habitations et de 30% de la surface de plancher pour les annexes, à condition que le premier plancher bas soit au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues
- ♦ la construction de bâtiments à usage d'habitation à condition que le premier plancher soit situé à 1m au-dessus de la cote de la crête du ruisseau,
- ♦ la construction de piscine à condition que les margelles soient situées au niveau du TN et que l'ouvrage soit indiqué par un marquage visible au dessus des PHEC,
- ♦ la construction d'annexe à l'habitat à condition qu'elle soit située au-dessus de la cote de la crête du ruisseau, et dans l'ombre hydraulique du bâti principal ; une seule annexe est autorisée par unité foncière

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent, aux opérations qu'ils doivent desservir, à la défense incendie et ne peuvent en aucun cas être inférieures à 4 mètres de largeur d'emprise.

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

2. Voies nouvelles

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

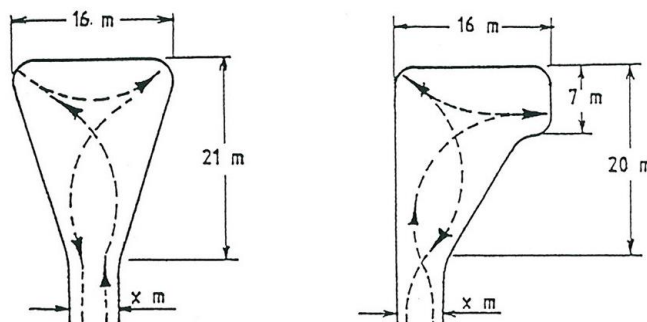
La largeur minimale de la plate-forme de la voirie est fixée à :

- ♦ 4.50m pour des opérations de 3 à 5 lots dont la taille est inférieure à 500m² par lot,
- ♦ 6.0m pour des opérations de 6 à 10 lots dont la taille est inférieure à 500m² par lot
- ♦ 8.0m pour des opérations de 11 à 20 lots dont la taille est inférieure à 500m² par lot ou pour les opérations de moins de 11 lots dont la taille est supérieure à 500m² par lot
- ♦ 10.0m pour des opérations supérieures à 20 lots dont la taille est inférieure à 500m² par lot ou pour les opérations de moins de 21 lots dont la taille est supérieure à 500m² par lot

A partir de 5 lots jusqu'à 20 lots, il sera exigé 1 trottoir de largeur minimale de 1.40m exempt de tout obstacle.

Au-delà de 20 lots, chaque trottoir devra avoir une largeur minimale de 1.40m exempt de tout obstacle ; la largeur cumulée des trottoirs ne pourra pas être inférieure à 3m.

Les voies en impasse desservant plus de 2 lots, y compris les lots déjà bâtis, devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier. L'aire de retournement devra respecter le croquis suivant :



CROQUIS D'AIRE DE RETOURNEMENT DES VOIES EN IMPASSE

3. Déchets ménagers :

Une ou plusieurs aire(s) de présentation des déchets ménagers devra(ont) être prévue(s) dans les opérations de plus de 2 lots et dans les immeubles collectifs, en limite de l'emprise publique ; elle(s) devra(ont) être adaptée(s) à l'opération, et intégrée(s) dans le paysage.

4. Eclairage des espaces verts, des parkings et des voiries :

L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et/ou lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, selon les prescriptions de l'article L 1331-1 du Code la Santé.

Conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique fixant les prescriptions techniques relatives aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées, la commune

instruira les demandes d'autorisation de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent.

Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement régulé dans le réseau collectif.

✓ Une partie des eaux pluviales devra obligatoirement être stockée pour permettre des utilisations de type arrosage des espaces libres...), à raison d'au minimum $2\text{m}^3/100\text{m}^2$ de surface imperméabilisée de chaque unité foncière privative.

✓ De plus, dans les lotissements de plus de 10 lots, il sera créé dans les espaces collectifs un stockage d'au minimum $2\text{m}^3/100\text{m}^2$ de surface imperméabilisée des parties communes de l'opération.

Electricité – Téléphone et assimilés

Dans les lotissements et ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

Dans les lotissements, les règles seront applicables lot par lot.

1 –VOIES COMMUNALES OU DEPARTEMENTALES

1.1 - Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à :

- 15 mètres de l'axe des RD ;
- 6 mètres des limites d'emprise des autres voies.

1.2 - Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

1.3 - Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 2m des limites d'emprise des voies.

2 – AUTRES VOIES

Les constructions doivent être implantées des limites d'emprise d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics et qu'ils ne soient pas en surplomb du domaine public.

Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 2m des limites d'emprise des voies.

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

Dans les lotissements, les règles seront applicables lot par lot.

Les constructions doivent être implantées des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres. Une tolérance de 0.50m pourra être acceptée pour les débords de toiture.

L'implantation en limite pourra être admise pour les constructions dont la hauteur mesurée au faîtage sur la limite séparative n'excède pas 4 mètres, ou dont la hauteur mesurée sur la sablière, ou à l'acrotère s'il s'agit d'un toit terrasse, n'excède pas 2.80m.

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes peuvent être autorisés sans tenir compte des paragraphes 1 et 2 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 2m des limites séparatives.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol au sens de l'article R420-1 du code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ; toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Sont également à prendre en compte dans l'emprise au sol les bassins de piscine, les abris à voiture couverts par une toiture supportée par des poteaux ou des murs, un garage, un abri de jardin, un balcon ou une terrasse en étage en surplomb du RDC. Le Coefficient d'Emprise au Sol indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume de la construction à la surface du terrain objet de la demande ;
Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0.30

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière ou à l'acrotère de la façade aval de la construction, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 mètres

3- Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées et pour les antennes de télévision autres que paraboliques, pour les capteurs solaires et les éoliennes autorisées dans l'article 11 ci-dessous

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

- En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Sont interdits : toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.
- Toitures : elles doivent être en tuiles canal ou romane, à l'exception des parties recouvertes par les capteurs solaires autorisés. La pente sera de 30 à 35 %. La toiture terrasse est autorisée soit intégralement en cas de toiture végétalisée, soit à hauteur de 30% de la surface totale de la toiture dans le cas contraire.

Les établissements commerciaux, sportifs, de loisir et les vérandas ne sont pas assujettis à cette règle.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante ou du remplacement de la couverture, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la construction existante.

Les bâtis annexes non attenants au bâtiment principal, et de moins de 20m² de surface de plancher limités à une seule fois par unité foncière, pourront être recouverts par d'autres matériaux.

- Clôtures :

- + Les clôtures doivent être constituées par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur. Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 mètres.

Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 0.80 mètre, à l'exception des supports des coffrets d'alimentation des réseaux, ainsi que des piliers de portail et de clôture.

- + Dans le cadre des opérations d'ensemble (lotissements et groupes d'habitation), les clôtures devront être d'aspect homogène pour une même opération et des dispositions différentes pourront être admises.

- + Les murs pleins devront être de même nature et teinte que le bâtiment principal.

- + Les portails seront implantés avec un recul au moins égal à 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

- + Dans le secteur UBi, la clôture devra être transparente hydrauliquement.

- Capteurs solaires et éoliennes :

Capteurs solaires : les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration :

- ✓ En toiture : Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison ; la surface des capteurs solaires devra être inférieure ou égale à 50% de la surface de la toiture à l'exception des bâtiments publics, ainsi que des établissements commerciaux, sportifs et de loisir, pour lesquels il n'est pas fixé de surface maximale. Dans le cas des toits terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante.

- ✓ Au sol : les capteurs solaires sont interdits sauf si leur surface est inférieure à 25m².

Eoliennes : L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve :

- ✓ qu'elle soit fixée à la toiture ou au sol par un mât dont la hauteur maximale totale (y compris les pâles) est fixée à 6m : dans ce cas, une seule éolienne est autorisée par unité foncière
- ✓ qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores
- ✓ qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

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

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation et les changements de destination :
 - Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher entamée
 - Dans les lotissements de plus de 4 lots, il est exigé en plus 1 place de stationnement hors terrain privatif par lot
- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : une place de stationnement par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher entamée.
- pour les établissements commerciaux, une place de stationnement par 40 m² de surface de vente entamée.
- pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle concernant les établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Véhicules à 2 roues : Il est exigé au minimum une aire de stationnement couverte de 1,5m² par place à raison de

- ✓ 1 place pour 120m² de surface de plancher entamée à partir d'une opération regroupant au minimum 400m² de surface de plancher
- ✓ 1 place pour 100m² de surface commerciale ou artisanale entamée
- ✓ pour les activités de stockage : Néant
- ✓ pour les pôles scolaires : 2 places par classe en primaire ; 3 places par classe en secondaire
- ✓ pour les équipements sportifs, culturels, sociaux : 1 place pour 20 personnes accueillies dans le cadre normal des activités

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces boisés classés : les espaces boisés classés mentionnés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Dans les lotissements et les ensembles d'habitations de plus de 4 lots ou logements, 5 % au moins de l'unité foncière seront aménagés en espaces verts. Ces espaces verts seront de 2 sortes :

- ✓ les espaces verts non linéaires, qui devront être regroupés en un seul point ou tout au plus en 2 points par opération, ~~par tranches de dix lots~~ ; ne sont pas considérés comme espace vert les bassins de rétention clôturés aux berges abruptes,
- ✓ les espaces verts linéaires, qui sont autorisés à concurrence de 10% de la surface totale des espaces verts de l'opération.

A cette disposition s'ajoutera un accompagnement paysager linéaire de la voirie.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ZONE UBa

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UBa est une zone d'habitation existante à dominante pavillonnaire, déjà largement bâtie. Elle est constituée de divers secteurs souvent situés en périphérie de l'agglomération. Elle n'est pas desservie par l'assainissement collectif ; elle est appelée à l'être à moyen terme. Elle a vocation principale d'habitation, de commerces et de services.

Il est créé un secteur UBae qui souffre de carence en eau potable.

Au plan de zonage est repérée de part et d'autre de la RD 4 une bande définie par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur. L'isolation phonique minimale devra être conforme à l'arrêté préfectoral du 26 juillet 2000.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UBa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricoles ;
- les installations classées soumises à autorisation ;
- les terrains de camping ou de caravanning ;
- le stationnement des caravanes et mobil-homes isolés constituant un habitat permanent pendant plus de 3 mois consécutifs des occupants ;
- les défrichements dans les espaces boisés classés mentionnés au plan de zonage ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol
- Dans le secteur UBae, sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol autres que celles autorisées en UBae2

ARTICLE UBa 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- l'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils restent compatibles avec les milieux environnants.

- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles participent à la vie du quartier et qu'elles restent compatibles avec les milieux environnants
- les constructions à usage artisanal de moins de 100 m² de surface de plancher, à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées sur les terrains limitrophes.
- Les constructions hôtelières et celles rejetant des volumes d'eaux usées importants sous réserve d'être raccordables sur le réseau d'assainissement collectif.
- Dans le secteur UBae :
 - ♦ l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants à condition que l'extension n'excède pas 30% de la surface de plancher,
 - ♦ la construction de locaux annexes à l'habitat (garages, abris de jardin, piscine...)

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UBa 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent, aux opérations qu'ils doivent desservir, à la défense incendie et ne peuvent en aucun cas être inférieures à 4 mètres de largeur d'emprise.

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

2. Voies nouvelles

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

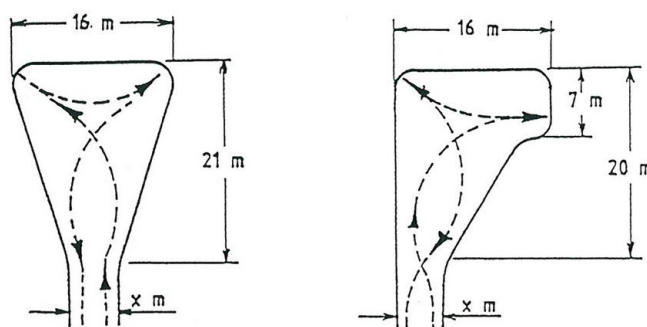
La largeur minimale de la plate-forme de la voirie est fixée à :

- ♦ 4.50m pour des opérations de 3 à 5 lots dont la taille est inférieure à 500m² par lot,
- ♦ 6.0m pour des opérations de 6 à 10 lots dont la taille est inférieure à 500m² par lot
- ♦ 8.0m pour des opérations de 11 à 20 lots dont la taille est inférieure à 500m² par lot ou pour les opérations de moins de 11 lots dont la taille est supérieure à 500m² par lot
- ♦ 10.0m pour des opérations supérieures à 20 lots dont la taille est inférieure à 500m² par lot ou pour les opérations de moins de 21 lots dont la taille est supérieure à 500m² par lot

A partir de 5 lots jusqu'à 20 lots, il sera exigé 1 trottoir de largeur minimale de 1.40m exempt de tout obstacle.

Au-delà de 20 lots, chaque trottoir devra avoir une largeur minimale de 1.40m exempt de tout obstacle ; la largeur cumulée des trottoirs ne pourra pas être inférieure à 3m.

Les voies en impasse desservant plus de 2 lots, y compris les lots déjà bâtis, devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier. L'aire de retournement devra respecter le croquis suivant :



CROQUIS D'AIRE DE RETOURNEMENT DES VOIES EN IMPASSE

3. Déchets ménagers :

Une ou plusieurs aire(s) de présentation des déchets ménagers devra(ont) être prévue(s) dans les opérations de plus de 2 lots et dans les immeubles collectifs, en limite de l'emprise publique ; elle(s) devra(ont) être adaptée(s) à l'opération, et intégrée(s) dans le paysage.

4. Eclairage des espaces verts, des parkings et des voiries :

L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et/ou lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.

ARTICLE UBa 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, selon les prescriptions de l'article L 1331-1 du Code la Santé.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement autonome est admis sous contrôle des services compétents. Il devra être conforme à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et être conçu pour être raccordé ultérieurement au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il sera réalisé.

Cette disposition ne s'applique pas aux lotissements à usage d'habitation de plus de 3 lots ni aux établissements rejetant quotidiennement des volumes d'eaux usées importants.

Conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique fixant les prescriptions techniques relatives aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées, la commune

instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent.

Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectif latéral à la voie publique.

✓ Une partie des eaux pluviales devra obligatoirement être stockée pour permettre des utilisations de type arrosage des espaces libres...), à raison d'au minimum $2\text{m}^3/100\text{m}^2$ de surface imperméabilisée de chaque unité foncière privative.

✓ De plus, dans les lotissements de plus de 10 lots, il sera créé dans les espaces collectifs un stockage d'au minimum $2\text{m}^3/100\text{m}^2$ de surface imperméabilisée des parties communes de l'opération.

Electricité – Téléphone et assimilés

Dans les lotissements et ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UBa 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

Dans les lotissements, les règles seront applicables lot par lot.

1 –VOIES COMMUNALES OU DEPARTEMENTALES

1.1 - Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à :

- 15 mètres de l'axe des RD ;
- 6 mètres des limites d'emprise des autres voies.

1.2 - Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

1.3 - Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 2m des limites d'emprise des voies.

2 – AUTRES VOIES

Les constructions doivent être implantées des limites d'emprise d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics et qu'ils ne soient pas en surplomb du domaine public.

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

Les constructions doivent être implantées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres. Une tolérance de 0.50m pourra être acceptée pour les débords de toiture.

L'implantation en limite pourra être admise pour les constructions dont la hauteur mesurée au faîtage sur la limite séparative n'excède pas 4 mètres, ou dont la hauteur mesurée sur la sablière, ou à l'acrotère s'il s'agit d'un toit terrasse, n'excède pas 2.80m.

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes peuvent être autorisés sans tenir compte des paragraphes 1 et 2 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 2m des limites séparatives.

ARTICLE UBa 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE UBa 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol au sens de l'article R420-1 du code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ; toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Sont également à prendre en compte dans l'emprise au sol les bassins de piscine, les abris à voiture couverts par une toiture supportée par des poteaux ou des murs, un garage, un abri de jardin, un balcon ou une terrasse en étage en surplomb du RDC. Le Coefficient d'Emprise au Sol indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume de la construction à la surface du terrain objet de la demande ;

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0.30 pour les terrains desservis par le réseau d'assainissement collectif, et de 0.13 dans le cas contraire.

ARTICLE UBa 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière ou à l'acrotère de la façade aval de la construction, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 mètres.

3- Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées et pour les antennes de télévision autres que paraboliques, pour les capteurs solaires et les éoliennes autorisées dans l'article 11 ci-dessous

ARTICLE UBa 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

- Sont interdits : toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

- Toitures : elles doivent être en tuiles canal ou romane, à l'exception des parties recouvertes par les capteurs solaires autorisés. La pente sera de 30 à 35 %. La toiture terrasse est autorisée soit intégralement en cas de toiture végétalisée, soit à hauteur de 30% de la surface totale de la toiture dans le cas contraire.

Les établissements commerciaux, sportifs, de loisir et les vérandas ne sont pas assujettis à cette règle.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante ou du remplacement de la couverture, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la construction existante.

Les bâtis annexes non attenants au bâtiment principal, et de moins de 20m² de surface de plancher limités à une seule fois par unité foncière, pourront être recouverts par d'autres matériaux.

- Clôtures:

- + Les clôtures doivent être constituées par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur. Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 mètres. Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 0,80 mètre, à l'exception des supports des coffrets d'alimentation des réseaux, ainsi que des piliers de portail et de clôture.

- + Dans le cadre des opérations d'ensemble (lotissements et groupes d'habitation), les clôtures devront être d'aspect homogène pour une même opération et des dispositions différentes pourront être admises.

- + Les murs pleins devront être de même nature et teinte que le bâtiment principal.

- + Les portails seront implantés avec un recul au moins égal à 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

- Capteurs solaires:

Capteurs solaires: les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration:

- ✓ En toiture : Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison ; la surface des capteurs solaires devra être inférieure ou égale à 50% de la surface de la toiture à l'exception des bâtiments publics pour lesquels il n'est pas fixé de surface maximale. Dans le cas des toits terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante.

- ✓ Au sol : les capteurs solaires sont interdits sauf si leur surface est inférieure à 25m².

Eoliennes : L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve :

- ✓ qu'elle soit fixée à la toiture ou au sol par un mât dont la hauteur maximale totale (y compris les pâles) est fixée à 6m : dans ce cas, une seule éolienne est autorisée par unité foncière
- ✓ qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores
- ✓ qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement

ARTICLE UBa 12 : STATIONNEMENT

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

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation et les changements de destination :
 - Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher entamée
 - Dans les lotissements de plus de 4 lots, il est exigé en plus 1 place de stationnement hors terrain privatif par lot
- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : une place de stationnement par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher entamée.
- pour les établissements commerciaux, une place de stationnement par 40 m² de surface de vente entamée.
- pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle concernant les établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Véhicules à 2 roues : Il est exigé au minimum une aire de stationnement couverte de 1,5m² par place à raison de

- ✓ 1 place pour 120m² de surface de plancher entamée à partir d'une opération regroupant au minimum 400m² de surface de plancher
- ✓ 1 place pour 100m² de surface commerciale ou artisanale entamée
- ✓ pour les activités de stockage : Néant
- ✓ pour les pôles scolaires : 2 places par classe en primaire ; 3 places par classe en secondaire
- ✓ pour les équipements sportifs, culturels, sociaux : 1 place pour 20 personnes accueillies dans le cadre normal des activités

ARTICLE UBa 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces boisés classés : les espaces boisés classés mentionnés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Dans les lotissements et les ensembles d'habitations de plus de 4 lots ou logements, 5 % au moins de l'unité foncière seront aménagés en espaces verts. Ces espaces verts seront de 2 sortes :

- ✓ les espaces verts non linéaires, qui devront être regroupés en un seul point ou tout au plus en 2 points par opération ; ne sont pas considérés comme espace vert les bassins de rétention clôturés aux berges abruptes,
- ✓ les espaces verts linéaires, qui sont autorisés à concurrence de 10% de la surface totale des espaces verts de l'opération.

A cette disposition s'ajoutera un accompagnement paysager linéaire de la voirie.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UBa 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

C'est une zone bâtie de manière peu dense, non équipée pour une urbanisation, et composée de secteurs, peu éloignés de la ville, de caractère récent. Quelques constructions peuvent y être admises sous certaines conditions.

1 secteur particulier a été défini : le secteur UCe, souffrant de carences en eau potable.

Elle a fait l'objet d'une carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome définissant notamment les systèmes d'assainissement autonomes propres à chaque secteur.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage hôtelier, industriel et commercial ;
- les dépôts de toute nature ;
- les installations classées soumises à autorisation ;
- les terrains de camping ou de caravanning ;
- le stationnement des caravanes et mobil-homes isolés constituant un habitat permanent pendant plus de 3 mois consécutifs des occupants ;
- les défrichements dans les espaces boisés classés.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol,
- Dans le secteur UCe, sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol autres que celles autorisées en UCe2

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- l'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'elles restent compatibles avec les milieux environnants.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles participent à la vie du quartier et qu'elles restent compatibles avec les milieux environnants
- les constructions à usage artisanal de moins de 100 m² de surface de plancher à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées sur les terrains limitrophes.

- Dans le secteur UCe :
 - ♦ l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants à condition que l'extension n'excède pas 30% de la surface de plancher,
 - ♦ la construction de locaux annexes à l'habitat (garages, abris de jardin, piscine...)

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent, aux opérations qu'ils doivent desservir, à la défense incendie et ne peuvent en aucun cas être inférieures à 4 mètres de largeur d'emprise.

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

2. Voies nouvelles

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

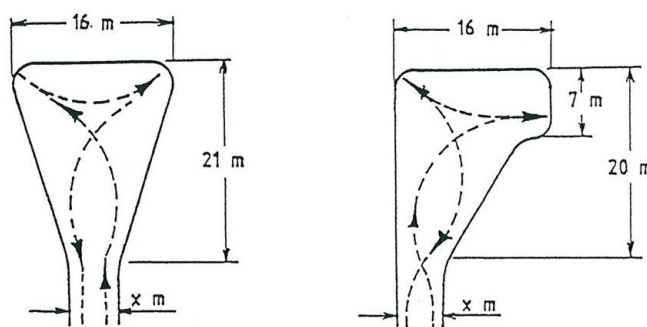
La largeur minimale de la plate-forme de la voirie est fixée à :

- ♦ 4.50m pour des opérations de 3 à 5 lots dont la taille est inférieure à 500m² par lot,
- ♦ 6.0m pour des opérations de 6 à 10 lots dont la taille est inférieure à 500m² par lot
- ♦ 8.0m pour des opérations de 11 à 20 lots dont la taille est inférieure à 500m² par lot ou pour les opérations de moins de 11 lots dont la taille est supérieure à 500m² par lot
- ♦ 10.0m pour des opérations supérieures à 20 lots dont la taille est inférieure à 500m² par lot ou pour les opérations de moins de 21 lots dont la taille est supérieure à 500m² par lot

A partir de 5 lots jusqu'à 20 lots, il sera exigé 1 trottoir de largeur minimale de 1.40m exempt de tout obstacle.

Au-delà de 20 lots, chaque trottoir devra avoir une largeur minimale de 1.40m exempt de tout obstacle ; la largeur cumulée des trottoirs ne pourra pas être inférieure à 3m.

Les voies en impasse desservant plus de 2 lots, y compris les lots déjà bâtis, devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier. L'aire de retournement devra respecter le croquis suivant :



CROQUIS D'AIRE DE RETOURNEMENT DES VOIES EN IMPASSE

3. Déchets ménagers :

Une ou plusieurs aire(s) de présentation des déchets ménagers devra(ont) être prévue(s) dans les opérations de plus de 2 lots et dans les immeubles collectifs, en limite de l'emprise publique ; elle(s) devra(ont) être adaptée(s) à l'opération, et intégrée(s) dans le paysage.

4. Eclairage des espaces verts, des parkings et des voiries :

L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et/ou lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, selon les prescriptions de l'article L 1331-1 du Code la Santé.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement autonome est admis sous contrôle des services compétents. Il devra être conforme à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et être conçu pour être raccordé ultérieurement au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il sera réalisé. Pour toute autre construction que l'habitation, il sera exigé une étude particulière (article 14 de l'arrêté du 6 mai 1996 modifié le 2 décembre 2003).

Conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique fixant les prescriptions techniques relatives aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées, la commune instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent.

Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectif latéral à la voie publique.

✓ Une partie des eaux pluviales devra obligatoirement être stockée pour permettre des utilisations de type arrosage des espaces libres...), à raison d'au minimum 2m³/100m² de surface imperméabilisée de chaque unité foncière privative.

✓ De plus, dans les lotissements de plus de 10 lots, il sera créé dans les espaces collectifs un stockage d'au minimum 2m³/100m² de surface imperméabilisée des parties communes de l'opération.

Electricité – Téléphone et assimilés

Dans les lotissements et ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

Dans les lotissements, les règles seront applicables lot par lot.

1 –VOIES COMMUNALES OU DEPARTEMENTALES

1.1 - Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à :

- 15 mètres de l'axe des RD ;
- 6 mètres des limites d'emprise des autres voies.

1.2 - Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

1.3 - Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 2m des limites d'emprise des voies.

2 – AUTRES VOIES

Les constructions doivent être implantées des limites d'emprise d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics et qu'ils ne soient pas en surplomb du domaine public.

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

Les constructions doivent être implantées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres. Une tolérance de 0.50m pourra être acceptée pour les débords de toiture.

L'implantation en limite pourra être admise pour les constructions dont la hauteur mesurée au faîtage sur la limite séparative n'excède pas 4 mètres, ou dont la hauteur mesurée sur la sablière, ou à l'acrotère s'il s'agit d'un toit terrasse, n'excède pas 2.80m.

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes peuvent être autorisés dans le prolongement du retrait existant.

Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 2m des limites séparatives.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol au sens de l'article R420-1 du code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ; toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Sont également à prendre en compte dans l'emprise au sol les bassins de piscine, les abris à voiture couverts par une toiture supportée par des poteaux ou des murs, un garage, un abri de jardin, un balcon ou une terrasse en étage en surplomb du RDC. Le Coefficient d'Emprise au Sol indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume de la construction à la surface du terrain objet de la demande ;
Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0.13

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1 - La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière ou à l'acrotère de la façade aval de la construction, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 2 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 mètres.
- 3- Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées et pour les antennes de télévision autres que paraboliques, pour les capteurs solaires et les éoliennes autorisées dans l'article 11 ci-dessous

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

- En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Sont interdits : toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.
- Toitures : elles doivent être en tuiles canal ou romane, à l'exception des parties recouvertes par les capteurs solaires autorisés. La pente sera de 30 à 35 %. La toiture terrasse est autorisée soit intégralement en cas de toiture végétalisée, soit à hauteur de 30% de la surface totale de la toiture dans le cas contraire.

Les établissements commerciaux, sportifs, de loisir et les vérandas ne sont pas assujettis à cette règle.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante ou du remplacement de la couverture, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la construction existante.

Les bâtis annexes non attenants au bâtiment principal, et de moins de 20m² de surface de plancher limités à une seule fois par unité foncière, pourront être recouverts par d'autres matériaux.

- Clôtures:

- + Les clôtures doivent être constituées par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur. Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 mètres.

Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 0.80 mètre, à l'exception des supports des coffrets d'alimentation des réseaux, ainsi que des piliers de portail et de clôture.

- + Dans le cadre des opérations d'ensemble (lotissements et groupes d'habitation), les clôtures devront être d'aspect homogène pour une même opération.

- + Les murs pleins devront être de même nature et teinte que le bâtiment principal.

- + Les portails seront implantés avec un recul au moins égal à 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

- + Les clôtures devront être implantées à une distance de l'emprise de fossés ne bordant pas une voie publique au moins égale à un mètre

- Capteurs solaires:

Capteurs solaires: les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration:

- ✓ En toiture: Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison ; la surface des capteurs solaires devra être inférieure ou égale à 50% de la surface de la toiture à l'exception des bâtiments publics pour lesquels il n'est pas fixé de surface maximale. Dans le cas des toits terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante.

- ✓ Au sol: les capteurs solaires sont interdits sauf si leur surface est inférieure à 25m².

Eoliennes: L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve :

- ✓ qu'elle soit fixée à la toiture ou au sol par un mât dont la hauteur maximale totale (y compris les pâles) est fixée à 6m : dans ce cas, une seule éolienne est autorisée par unité foncière

- ✓ qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores

- ✓ qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement

2. Dispositions particulières

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

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

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation et les changements de destination :

→ Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher entamée

→ Dans les lotissements de plus de 4 lots, il est exigé en plus 1 place de stationnement hors terrain privatif par lot

- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : une place de stationnement par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement pour ~~15~~ 20 m² de surface de plancher hors-œuvre nette entamée.
- pour les établissements commerciaux, une place de stationnement par 40 m² de surface de vente entamée.
- pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle concernant les établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Véhicules à 2 roues : Il est exigé au minimum une aire de stationnement couverte de 1,5m² par place à raison de

- ✓ 1 place pour 120m² de surface de plancher entamée à partir d'une opération regroupant au minimum 400m² de surface de plancher
- ✓ 1 place pour 100m² de surface commerciale ou artisanale entamée
- ✓ pour les activités de stockage : Néant
- ✓ pour les pôles scolaires : 2 places par classe en primaire ; 3 places par classe en secondaire
- ✓ pour les équipements sportifs, culturels, sociaux : 1 place pour 20 personnes accueillies dans le cadre normal des activités

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article UC 14 : Coefficient d'occupation des sols

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à recevoir principalement des activités industrielles, artisanales et commerciales.

Au plan de zonage est repérée de part et d'autre de la RD 4 une bande définie par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conformes aux textes en vigueur.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole ;
- les constructions à usage d'habitation excepté celles soumises à des conditions particulières, à l'article 2 ci-après ;
- le stationnement des caravanes et mobil-homes isolés constituant un habitat permanent pendant plus de 3 mois consécutifs des occupants ;
- les terrains de camping et de caravanning ;
- l'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol

ARTICLE UI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient intégrées au bâti principal de l'activité, qu'elles soient limitées à 10% de la surface de plancher sans pouvoir dépasser 100m² de surface de plancher, et qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UI 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir, permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et ne peuvent en aucun cas avoir une largeur d'emprise inférieure à 6 mètres.

2. Voies nouvelles

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles auront une largeur de chaussée au moins égale à 6 mètres et une largeur de plate-forme au moins égale à 9 mètres.

3 – Déchets ménagers

Une ou plusieurs aire(s) de présentation des déchets ménagers devra(ont) être prévue(s) dans les opérations de plus de 2 lots et dans les immeubles collectifs, en limite de l'emprise publique ; elle(s) devra(ont) être adaptée(s) à l'opération, et intégrée(s) dans le paysage.

4 – Eclairage des espaces verts, des parkings et des voiries

L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et/ou lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.

ARTICLE UI 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire lorsqu'il existe, selon les prescriptions de l'article L 1331-1 du Code la Santé.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement autonome est admis sous contrôle des services compétents. Il devra être conforme à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et être conçu pour être raccordé ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera réalisé. Les systèmes d'assainissement autonome devront être raccordés au réseau de fossés exutoires. Une expertise de sol à la parcelle pourra être exigée.

Eaux résiduaires industrielles

Les installations ne doivent rejeter au réseau collectif que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Eaux usées

Lorsque le réseau d'assainissement collectif existe :

- les eaux usées domestiques seront directement raccordées au réseau collectif
- les eaux résiduaires industrielles seront raccordées au réseau collectif après avoir obtenu l'autorisation pouvant engendrer la mise en place de pré-traitements.

En l'absence de réseau collectif :

- les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome après étude de sol à la parcelle.
- Les eaux résiduaires industrielles seront traitées à part avant de rejoindre le réseau pluvial

Conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique fixant les prescriptions techniques relatives aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées, la commune instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent.

Eaux pluviales

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

Toutes dispositions doivent être prises pour que les eaux pluviales ne soient pas chargées de substances polluantes (pré-traitement obligatoire).

ARTICLE UI 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

Implantation par rapport à la RD 4

Toute construction devra être implantée à une distance de l'axe de la RD 4 au moins égale à 25 mètres pour les constructions à usage d'habitation, 20 mètres pour les autres constructions.

Autres voies

Toute construction devra être implantée à une distance de l'axe des autres voies au moins égale à 10 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics et qu'ils ne soient pas en surplomb du domaine public.

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

A défaut de s'implanter en limite séparative, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m ; par rapport aux limites de la zone UI, un recul minimum de 3 mètres sera imposé.

ARTICLE UI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions sous ne pourra excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UI 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 9mètres sur la sablière ou à l'acrotère de la façade aval de la construction.

Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité, pour les capteurs solaires et les éoliennes autorisées dans l'article 11 ci-dessous.

ARTICLE UI 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions édifiées sur une même unité foncière doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux.

Les imitations de matériaux, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit sont interdits, à moins que leur mise en œuvre soit spécialement soignée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale et l'espace environnant.

Façades

Les façades latérales et arrières, les murs séparatifs ou aveugles apparents ou laissés apparents, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin d'assurer l'homogénéité des constructions.

Habitations

Les locaux à usage d'habitation ou de bureaux seront intégrés au bâtiment d'activités et devront s'harmoniser avec celui-ci.

Toitures

Les toitures présentant une pente apparente seront couvertes en tuiles ou en acier teinté, sauf composition architecturale particulière ayant un effet valorisant de la construction.

Les toitures masquées pourront être réalisées dans d'autres matériaux.

Clôtures

Les clôtures sur rue seront constituées soit par une grille à barreaudage vertical, soit par un grillage à fer soudé sur poteaux métalliques de même teinte. La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

Les clôtures sur limites latérales et sur fond de parcelle seront constituées soit à l'identique de celles sur rue, soit d'un grillage sur poteaux métallique de même teinte, avec ou sans mur bahut d'une hauteur maximum de 0,2 mètres.

Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, etc... seront intégrés dans un massif de maçonnerie enduit, supportant le portail. La hauteur du massif de maçonnerie ne pourra excéder 2 mètres. Les portails seront soit constitués d'un « barreaudage » vertical, soit pleins.

Les murs pleins et les poteaux en béton sont interdits.

Capteurs solaires :

Les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient fixés à la toiture ou à la façade du bâti ; les capteurs solaires au sol sont interdits

Eoliennes :

L'installation d'éolienne d'une hauteur inférieure ou égale à 12m est autorisée sous réserve d'une seule éolienne par unité foncière, qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores, et qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement

ARTICLE UI 12 : STATIONNEMENT

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

Il est exigé au minimum :

- bureaux et services : une place pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre entamée ;
- commerces : une place pour 40 m² de surface de vente entamée. Ces surfaces pourront être modulées selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible ;

Dans les lotissements de plus de 4 lots, il est exigé en plus 1 place de stationnement hors terrain privatif par lot.

Véhicules à 2 roues : Il est exigé au minimum une aire de stationnement couverte de 1,5m² par place à raison de :

- Commerce, artisanat, industrie : 1 place pour 100m² de surface bâtie entamée
- Entrepôts : Néant

ARTICLE UI 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et en particulier l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doivent être aménagés et plantés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

À ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à une urbanisation à vocation principale d'habitat. L'ouverture à l'urbanisation s'effectuera par groupes d'habitations sur des unités foncières d'une superficie minimale de un hectare.

Un secteur a été défini : le secteur 1AUa, dont l'importante superficie a nécessité la création de 5 îlots et qui a fait l'objet d'une orientation d'aménagement.

Au plan de zonage est repérée de part et d'autre de la RD 4 une bande définie par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les occupations et utilisations du sol à l'exclusion de celles admises à l'article 2.
- les défrichements dans les espaces boisés classés mentionnés au plan de zonage.

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

♦ Tout secteur :

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes sans changement d'affectation, à condition qu'il n'y ait pas création de logement nouveau et de ne pas excéder 30 % de la surface hors œuvre nette existante à la date d'approbation du présent P.L.U.

Les annexes à condition qu'elles concernent des constructions existantes.
Les équipements d'intérêt public.

♦ **Secteur 1AU :**

Les constructions à usage d'habitation, de service, de bureau, d'artisanat, de commerce, hôtelier si elles sont réalisées :

- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimale de un hectare et sous réserve qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone portant sur l'organisation des communications et la desserte par les réseaux,
- au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par les orientations d'aménagement et par le règlement (cf. article R 123.6 du Code de l'Urbanisme)

♦ **Secteur 1AUa :**

Les constructions à usage d'habitation, de service, de bureau, d'artisanat, de commerce, hôtelier si elles sont réalisées :

- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble sous réserve de l'intégration du projet dans le quartier et de la possibilité pour le reste de la zone de s'urbaniser correctement, et sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'orientation d'aménagement figurant dans le dossier du PLU
- au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par l'orientation d'aménagement et par le règlement (cf. article R 123.6 du Code de l'Urbanisme).

La constructibilité de chaque îlot du secteur 1AUa est subordonnée au respect de la diversité de l'habitat telle qu'elle est identifiée dans l'orientation d'aménagement figurant dans le dossier PLU ; dans chaque îlot, devront être réalisés un parc de maisons de ville correspondant au minimum à 30% du parc de l'îlot, et un parc d'immeubles collectifs correspondant au minimum à 10% du parc de l'îlot ; de plus, le parc de logements locatifs sociaux de chaque îlot devra atteindre au minimum 20% du parc de l'îlot conformément à l'article L123.1 alinéa 16.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

♦ **Tout secteur:**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent, aux opérations qu'ils doivent desservir, à la défense incendie et ne peuvent en aucun cas être inférieures à 4 mètres de largeur d'emprise.

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

◆ **Secteur 1AUa :**

La création des accès sur les voies publiques est définie dans l'orientation d'aménagement figurant dans le dossier PLU et dans le document graphique (flèche marquant l'accès obligatoire). Les connexions aux RD29 et RD4 devront être sécurisées ; seules celles portées à l'orientation d'aménagement seront acceptées.

3. Voies nouvelles

◆ **Secteur 1AU :**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

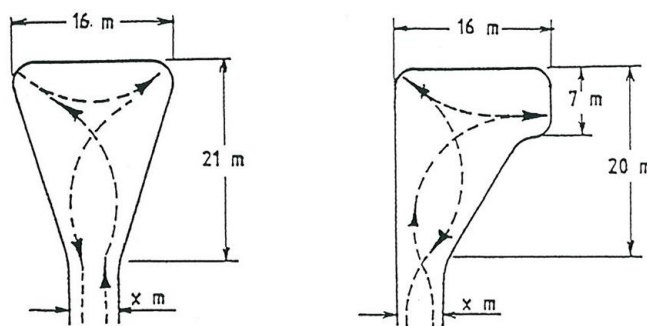
La largeur minimale de la plate-forme de la voirie est fixée à :

- ◆ 4.50m pour des opérations de 3 à 5 lots dont la taille est inférieure à 500m² par lot,
- ◆ 6.0m pour des opérations de 6 à 10 lots dont la taille est inférieure à 500m² par lot
- ◆ 8.0m pour des opérations de 11 à 20 lots dont la taille est inférieure à 500m² par lot ou pour les opérations de moins de 11 lots dont la taille est supérieure à 500m² par lot
- ◆ 10.0m pour des opérations supérieures à 20 lots dont la taille est inférieure à 500m² par lot ou pour les opérations de moins de 21 lots dont la taille est supérieure à 500m² par lot

A partir de 5 lots jusqu'à 20 lots, il sera exigé 1 trottoir de largeur minimale de 1.40m exempt de tout obstacle.

Au-delà de 20 lots, chaque trottoir devra avoir une largeur minimale de 1.40m exempt de tout obstacle ; la largeur cumulée des trottoirs ne pourra pas être inférieure à 3m.

Les voies en impasse desservant plus de 2 lots, y compris les lots déjà bâtis, devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier. L'aire de retournement devra respecter le croquis suivant :



CROQUIS D'AIRE DE RETOURNEMENT DES VOIES EN IMPASSE

◆ **Secteur 1AUa :**

- Voies primaires : Les caractéristiques des voies primaires devront respecter les dispositions indiquées dans l'orientation d'aménagement figurant dans le dossier du PLU, à savoir : voie primaire n°a : 12m d'emprise ; voie primaire n°b : 10m d'emprise ; les profils-type figurant dans l'orientation d'aménagement devront être respectés,
- Voies secondaires : la voirie secondaire devra respecter les règles édictées dans le secteur 1AU.

4. Déchets ménagers :

Une ou plusieurs aire(s) de présentation des déchets ménagers devra(ont) être prévue(s) dans les opérations de plus de 2 lots et dans les immeubles collectifs, en limite de l'emprise publique ; elle(s) devra(ont) être adaptée(s) à l'opération, et intégrée(s) dans le paysage.

5. Eclairage des espaces verts, des parkings et des voiries :

L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et/ou lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, selon les prescriptions de l'article L 1331-1 du Code de la Santé.

Conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique fixant les prescriptions techniques relatives aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées, la commune instruira les demandes d'autorisation de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent.

Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement régulé dans le réseau collectif.

✓ Une partie des eaux pluviales devra obligatoirement être stockée pour permettre des utilisations de type arrosage des espaces libres...), à raison d'au minimum 2m³/100m² de surface imperméabilisée de chaque unité foncière privative.

✓ De plus, dans les lotissements de plus de 10 lots, il sera créé dans les espaces collectifs un stockage d'au minimum 2m³/100m² de surface imperméabilisée des parties communes de l'opération.

Electricité – Téléphone et assimilés

Ces réseaux devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans les lotissements, les règles seront applicables lot par lot.

1 –VOIES COMMUNALES OU DEPARTEMENTALES

1.1 - Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à :

- 15 mètres de l'axe des RD ;
- 6 mètres des limites d'emprise des autres voies.

1.2 - Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

1.3 - Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 2m des limites d'emprise des voies.

2 – VOIE PRIMAIRE N°a DU SECTEUR 1AUa

Dans les tronçons de la voie primaire n°a qui sont identifiés dans l'orientation d'aménagement figurant dans le dossier PLU, les constructions doivent être implantées à 6 mètres des limites d'emprise de la voie.

3 – AUTRES VOIES

Les constructions doivent être implantées des limites d'emprise d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics et qu'ils ne soient pas en surplomb du domaine public.

Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 2m des limites d'emprise des voies.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

♦ Tout secteur:

Les règles seront applicables lot par lot.

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes peuvent être autorisés sans tenir compte des paragraphes 1 et 2 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 2m des limites séparatives.

♦ **Secteur 1AU:**

Les constructions doivent être implantées des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres. Une tolérance de 0.50m pourra être acceptée pour les débords de toiture.

L'implantation en limite pourra être admise pour les constructions dont la hauteur mesurée au faîtage sur la limite séparative n'excède pas 4 mètres, ou dont la hauteur mesurée sur la sablière, ou à l'acrotère s'il s'agit d'un toit terrasse, n'excède pas 2.80m.

♦ **Secteur 1AUa:**

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

♦ **Tout secteur:**

1 - La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière ou à l'acrotère de la façade aval de la construction, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2- Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées et pour les antennes de télévision autres que paraboliques, pour les capteurs solaires et les éoliennes autorisées dans l'article 11 ci-dessous.

♦ **Secteur 1AU:**

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 mètres.

♦ **Secteur 1AUa:**

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 9 mètres.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

- En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Sont interdits : toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.
- Toitures : elles doivent être en tuiles canal ou romane, à l'exception des parties recouvertes par les capteurs solaires autorisés. La pente sera de 30 à 35 %. La toiture terrasse est autorisée soit intégralement en cas de toiture végétalisée, soit à hauteur de 30% de la surface totale de la toiture dans le cas contraire.

Les établissements commerciaux, sportifs, de loisir et les vérandas ne sont pas assujettis à cette règle.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante ou du remplacement de la couverture, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la construction existante.

Les bâtis annexes non attenants au bâtiment principal, et de moins de 20m² de surface de plancher limités à une seule fois par unité foncière, pourront être recouverts par d'autres matériaux.

• Clôtures:

+ Les clôtures doivent être constituées, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur. Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 mètre.

Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 0.80 mètre, à l'exception des supports des coffrets d'alimentation des réseaux, ainsi que des piliers de portail et de clôture.

+ Dans le cadre des opérations d'ensemble (lotissements et groupes d'habitation), les clôtures devront être d'aspect homogène pour une même opération et des dispositions différentes pourront être admises.

+ Les murs pleins devront être de même nature et teinte que le bâtiment principal.

+ Les portails seront implantés avec un recul au moins égal à 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

• Capteurs solaires:

Capteurs solaires: les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration:

✓ En toiture: Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison ; la surface des capteurs solaires devra être inférieure ou égale à 50% de la surface de la toiture à l'exception des bâtiments publics pour lesquels il n'est pas fixé de surface maximale. Dans le cas des toits terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante.

✓ Au sol: les capteurs solaires sont interdits sauf si leur surface est inférieure à 25m².

Eoliennes: L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve :

- ✓ qu'elle soit fixée à la toiture ou au sol par un mât dont la hauteur maximale totale (y compris les pâles) est fixée à 6m : dans ce cas, une seule éolienne est autorisée par unité foncière
- ✓ qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores
- ✓ qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

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

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation et les changements de destination :
 - Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher entamée
 - Dans les lotissements de plus de 4 lots, il est exigé en plus 1 place de stationnement hors terrain privatif par lot
- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : une place de stationnement par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher entamée.
- pour les établissements commerciaux, une place de stationnement par 40 m² de surface de vente entamée.
- pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle concernant les établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Véhicules à 2 roues : Il est exigé au minimum une aire de stationnement couverte de 1,5m² par place à raison de

- ✓ 1 place pour 120m² de surface de plancher entamée à partir d'une opération regroupant au minimum 400m² de surface de plancher
- ✓ 1 place pour 100m² de surface commerciale ou artisanale entamée
- ✓ pour les activités de stockage : Néant
- ✓ pour les pôles scolaires : 2 places par classe en primaire ; 3 places par classe en secondaire
- ✓ pour les équipements sportifs, culturels, sociaux : 1 place pour 20 personnes accueillies dans le cadre normal des activités.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

♦ Tout secteur:

Dans les lotissements et les ensembles d'habitations de plus de 4 lots ou logements, 5 % au moins de l'unité foncière seront aménagés en espaces verts. Ces espaces verts seront de 2 sortes :

- ✓ les espaces verts non linéaires, qui devront être regroupés en un seul point ou tout au plus en 2 points par opération ; ne sont pas considérés comme espace vert les bassins de rétention clôturés aux berges abruptes,
- ✓ les espaces verts linéaires, qui sont autorisés à concurrence de 10% de la surface totale des espaces verts de l'opération.

A cette disposition s'ajoutera un accompagnement paysager linéaire de la voirie.

♦ Secteur 1AU :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

♦ Secteur 1AUa :

Chaque îlot sera doté d'un ou de deux espaces verts non linéaires.

L'espace boisé classé correspondant à la ripisylve du ruisseau coulant dans le secteur 1AUa sera à créer conformément aux prescriptions contenues dans l'orientation d'aménagement et dans le document graphique.

Les plantations le long des voies primaires n°a et b sont obligatoires ; elles seront réalisées à raison de 8 à 10 arbres de haut-jet par hectomètre de voie.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ZONE 1AUI

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à recevoir principalement des activités industrielles, artisanales et commerciales.

Au plan de zonage est repérée de part et d'autre de la RD 4 une bande définie par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conformes aux textes en vigueur.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1AUI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole ;
- les constructions à usage d'habitation excepté celle soumises à des conditions particulières à l'article 2 ci-après ;
- le stationnement des caravanes et mobil-homes isolés constituant un habitat permanent pendant plus de 3 mois consécutifs des occupants ;
- les terrains de camping et de caravanning ;
- l'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol

ARTICLE 1AUI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'ouverture à l'urbanisation n'est possible que si elle intéresse une superficie minimale de 1Ha, ou la totalité de la zone, ou le solde de la superficie de la zone.

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient intégrées au bâti principal de l'activité, qu'elles soient limitées à 10% de la surface de plancher sans pouvoir dépasser 100m² de surface de plancher, et qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUI 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir, permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et ne peuvent en aucun cas avoir une largeur d'emprise inférieure à 6 mètres.

L'accès se fera obligatoirement à l'endroit indiqué par une flèche sur le document graphique, si cette flèche existe.

2. Voies nouvelles

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles auront une largeur de chaussée au moins égale à 6 mètres et une largeur de plate-forme au moins égale à 9 mètres.

3 – Déchets ménagers

Une ou plusieurs aire(s) de présentation des déchets ménagers devra(ont) être prévue(s) dans les opérations de plus de 2 lots et dans les immeubles collectifs, en limite de l'emprise publique ; elle(s) devra(ont) être adaptée(s) à l'opération, et intégrée(s) dans le paysage.

4 – Eclairage des espaces verts, des parkings et des voiries

L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et/ou lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.

ARTICLE 1AUI 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire lorsqu'il existe, selon les prescriptions de l'article L 1331-1 du Code la Santé.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement autonome est admis sous contrôle des services compétents. Il devra être conforme à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et être conçu pour être raccordé ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

Eaux usées

Lorsque le réseau d'assainissement collectif existe :

- les eaux usées domestiques seront directement raccordées au réseau collectif
- les eaux résiduaires industrielles seront raccordées au réseau collectif après avoir obtenu l'autorisation pouvant engendrer la mise en place de pré-traitements.

En l'absence de réseau collectif :

- les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome après étude de sol à la parcelle.
- Les eaux résiduaires industrielles seront traitées à part avant de rejoindre le réseau pluvial

Conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique fixant les prescriptions techniques relatives aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées, la commune instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent.

Eaux pluviales

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

Toutes dispositions doivent être prises pour que les eaux pluviales ne soient pas chargées de substances polluantes (pré-traitement obligatoire).

ARTICLE 1AUI 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ARTICLE 1AUI 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Implantation par rapport à la RD 4

Toute construction devra être implantée à une distance de l'axe de la RD 4 au moins égale à 25 mètres.

Autres voies

Toute construction devra être implantée à une distance de l'axe des autres voies au moins égale à 10 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics et qu'ils ne soient pas en surplomb du domaine public.

ARTICLE 1AUI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A défaut de s'implanter en limite séparative, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m ; par rapport aux limites de la zone UI, un recul minimum de 3 mètres sera imposé.

ARTICLE 1AUI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE 1AUI 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUI 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 9mètres sur la sablière ou à l'acrotère de la façade aval de la construction.

Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité, pour les capteurs solaires et les éoliennes autorisées dans l'article 11 ci-dessous.

ARTICLE 1AUI 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions édifiées sur une même unité foncière doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux.

Les imitations de matériaux, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit sont interdits, à moins que leur mise en œuvre soit spécialement soignée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale et l'espace environnant.

Façades

Les façades latérales et arrières, les murs séparatifs ou aveugles apparents ou laissés apparents, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin d'assurer l'homogénéité des constructions.

Bureaux

Les locaux à usage de bureaux seront intégrés au bâtiment d'activités et devront s'harmoniser avec celui-ci.

Toitures

Les toitures présentant une pente apparente seront couvertes en tuiles ou en acier teinté, sauf composition architecturale particulière ayant un effet valorisant de la construction. Les toitures masquées pourront être réalisées dans d'autres matériaux.

Clôtures

Les clôtures sur rue seront constituées soit par une grille à barreaudage vertical, soit par un grillage à fer soudé sur poteaux métalliques de même teinte. La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

Les clôtures sur limites latérales et sur fond de parcelle seront constituées soit à l'identique de celles sur rue, soit d'un grillage sur poteaux métallique de même teinte, avec ou sans mur bahut d'une hauteur maximum de 0,2 mètres.

Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, etc... seront intégrés dans un massif de maçonnerie enduit, supportant le portail. La hauteur du massif de maçonnerie ne pourra excéder 2 mètres. Les portails seront soit constitués d'un « barreaudage » vertical, soit pleins.

Les murs pleins et les poteaux en béton sont interdits.

Capteurs solaires :

Capteurs solaires : les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient fixés à la toiture ou à la façade du bâti ; les capteurs solaires au sol sont interdits

Eoliennes :

L'installation d'éolienne d'une hauteur inférieure ou égale à 12m est autorisée sous réserve d'une seule éolienne par unité foncière, qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores, et qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement

ARTICLE 1AUI 12 : STATIONNEMENT

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

Il est exigé au minimum :

- Bureaux, commerces, et services : une place pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre entamée ; ces surfaces pourront être modulées selon le type de bâti, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible

Dans les lotissements de plus de 4 lots, il est exigé en plus 1 place de stationnement hors terrain privatif par lot.

Véhicules à 2 roues : Il est exigé au minimum une aire de stationnement couverte de 1,5m² par place à raison de :

- Commerce, artisanat, industrie : 1 place pour 100m² de surface bâtie entamée
- Entrepôts : Néant

ARTICLE 1AUI 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et en particulier l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doivent être aménagés et plantés. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements. À ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à être urbanisée à moyen et long terme, à destination principale d'habitat. L'ouverture à l'urbanisation sera faite selon les procédures en vigueur, par modification du PLU. Il est créé un secteur spécifique 2AUe, dans lequel l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée au renforcement du réseau AEP.

Au plan de zonage est repérée de part et d'autre de la RD 4 une bande définie par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les occupations et utilisations du sol à l'exclusion de celles admises à l'article 2.
- les défrichements dans les espaces boisés classés mentionnés au plan de zonage.

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

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes sans changement d'affectation, à condition qu'il n'y ait pas création de logement nouveau et de ne pas excéder 30% de la surface hors œuvre nette existante à la date d'approbation du présent P.L.U.

Les annexes à condition qu'elles concernent des constructions existantes.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

1 - Toute construction devra être implantée :

- à une distance minimale de :
 - 25 mètres de l'axe des RD; cette distance est fixée à 20 mètres minimum pour les constructions à usage autre que d'habitation.
 - 6 mètres des limites d'emprise
- à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies internes des opérations d'ensemble

2- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

3 - Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 2m des limites d'emprise des voies.

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

Les constructions doivent être implantées des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres. Une tolérance de 0.50m pourra être acceptée pour les débords de toiture.

L'implantation en limite pourra être admise pour les constructions dont la hauteur mesurée au sommet du bâtiment sur la limite séparative n'excède pas 4 mètres.

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes peuvent être autorisés sans tenir compte des paragraphes 1 et 2 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

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

Sans objet.

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ZONE 2AUC

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est réservée à moyen ou long terme aux établissements commerciaux de plus de 200 m² de surface de vente.

Dans cette zone, l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée au renforcement du réseau AEP.

L'ouverture à l'urbanisation s'effectuera par modification du P.L.U.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 2AUC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions.

ARTICLE 2AUC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans objet.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AUC 3 : ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE 2AUC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE 2AUC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ARTICLE 2AUC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUE

Sans objet.

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

Sans objet.

ARTICLE 2AUC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE 2AUC 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 2AUC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AUC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AUC 12 : STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE 2AUC 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AUC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ZONE 2AUI

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est réservée à moyen ou long terme aux établissements industriels, artisanaux et commerciaux.

L'ouverture à l'urbanisation s'effectuera par modification du P.L.U.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 2AUI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions excepté celles soumises à des conditions particulières à l'article 2AUI 2 suivant.

ARTICLE 2AUI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AUI 3 : ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE 2AUI 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE 2AUI 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ARTICLE 2AUI 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUE

1 - Toute construction devra être implantée :

- à une distance minimale de :
 - 25 mètres de l'axe des RD; cette distance est fixée à 20 mètres minimum pour les constructions à usage autre que d'habitation.
 - 6 mètres des limites d'emprise
- à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies internes des opérations d'ensemble

2- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

3 - Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 2m des limites d'emprise des voies.

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

Les constructions doivent être implantées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres. Une tolérance de 0.50m pourra être acceptée pour les débords de toiture.

L'implantation en limite pourra être admise pour les constructions dont la hauteur mesurée au sommet du bâtiment sur la limite séparative n'excède pas 4 mètres.

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes peuvent être autorisés sans tenir compte des paragraphes 1 et 2 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

ARTICLE 2AUI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE 2AUI 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 2AUI 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AUI 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AUI 12 : STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE 2AUI 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AUI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ZONE 2AUL

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à vocation sportive et de loisirs.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 2AUL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE 2AUL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- l'ouverture à l'urbanisation n'est possible que si elle intéresse la totalité de la zone.
- l'aménagement, la transformation et l'extension des constructions existantes à condition que leur usage futur soit directement lié à l'activité sportive ou aux loisirs.
- les constructions liées aux activités sportives et de loisirs.
- les équipements sportifs de toute nature.
- les logements des gardiens nécessaires à la protection des installations.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AUL 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

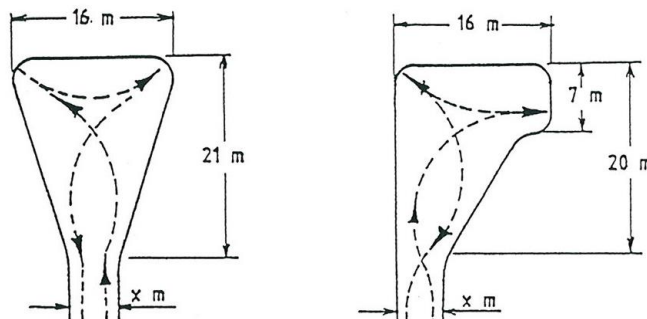
Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usagers qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et ne peuvent en aucun cas avoir une largeur d'emprise inférieure à 6 mètres.

Voies nouvelles

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

l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et ne peuvent en aucun cas présenter une largeur d'emprise inférieure à 6 mètres.

Les voies en impasse desservant plus de 2 lots, y compris les lots déjà bâtis, devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier.



CROQUIS D'AIRE DE RETOURNEMENT DES VOIES EN IMPASSE

Déchets ménagers

Une ou plusieurs aire(s) de présentation des déchets ménagers devra(ont) être prévue(s) dans les opérations de plus de 2 lots et dans les immeubles collectifs, en limite de l'emprise publique ; elle(s) devra(ont) être adaptée(s) à l'opération, et intégrée(s) dans le paysage.

Eclairage des espaces verts, des parkings et des voiries

L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et/ou lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.

ARTICLE 2AUL 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations raccordées au réseau collectif d'assainissement, selon les prescriptions de l'article L 1331-10 du Code la Santé.

Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectif.

ARTICLE 2AUL 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

Toute construction devra être implantée à une distance de l'axe des voies au moins égale à 6 mètres de la limite d'emprise des voies.

ARTICLE 2AUL 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres. Une tolérance de 0.50m pourra être acceptée pour les débords de toiture.

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

ARTICLE 2AUL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE 2AUL 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE 2AUL 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière ou à l'acrotère de la façade aval de la construction, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions à usage d'équipements publics et collectifs ne pourra pas excéder 12 mètres.

ARTICLE 2AUL 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Cas des capteurs solaires et des éoliennes :

→ Capteurs solaires : les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration:

✓ En toiture : Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison. Dans le cas des toits terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante.

✓ Au sol et en façade : les capteurs solaires sont interdits

→ Eoliennes : L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve :

- ✓ Qu'elle soit fixée à la toiture ou au sol par un mât dont la hauteur maximale totale (y compris les pâles) est fixée à 6m : dans ce cas, une seule éolienne est autorisée par unité foncière
- ✓ Qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores.
- ✓ Qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement.

ARTICLE 2AUL 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher entamée.

Véhicules à 2 roues : Il est exigé au minimum une aire de stationnement couverte de 1,5m² par place à raison de 1 place pour 20 personnes accueillies dans le cadre normal des activités sportive ou de loisir.

ARTICLE 2AUL 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnements devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AUL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est réservée à l'activité agricole. Les dispositions du règlement de cette zone doivent permettre le libre exercice de l'exploitation agricole et viticole.

La zone A comprend un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) Avr où la diversité des activités agricoles et viticoles existantes est autorisée"

Au plan de zonage est repérée de part et d'autre de l'A 62 et de la RD 4 une bande définie par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur (arrêté préfectoral du 26 juillet 2000).

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

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions d'habitation autres que celles prévues à l'article A-2 ;
- les constructions à usage :
 - o d'hébergement hôtelier, excepté les gîtes ruraux
 - o d'équipements collectifs autres que ceux autorisés sous conditions à l'article A-2 suivant
 - o de commerce et d'artisanat
 - o de bureaux et activités de services autres que ceux prévus à l'article A-2
 - o industriel autres que ceux prévus à l'article A2
 - o d'entrepôts autres que ceux prévus à l'article A2
 - o d'activités des secteurs secondaire et tertiaire autres que ceux prévus à l'article A-2
- le stationnement des caravanes et mobil-homes isolés constituant un habitat permanent pendant plus de 3 mois consécutifs des occupants ;
- les terrains de camping et de caravanning à l'exception de ceux autorisés dans l'article A-2 ;
- les installations classées autres que celles prévues au paragraphe 2 de l'article A-2 ;
- l'extension et l'aménagement des installations classées autres que celles prévues au paragraphe 2 de l'article A-2 ;
- l'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés et nécessaires à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire ;
- les défrichements dans les espaces boisés classés mentionnés au plan de zonage.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises à condition qu'elles ne portent pas atteinte aux milieux environnants et qu'elles soient liées à l'activité agricole :

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et utiles à l'exploitation agricole et qu'elles soient implantées dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments d'exploitation. Toutefois, pour tenir compte des conditions locales, cette distance pourra être augmentée par des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la forme ou la situation topographique des parcelles, la nature des bâtiments d'exploitation.
- les installations classées à condition qu'elles soient liées à l'exploitation agricole.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement, à la gestion et à l'entretien de l'autoroute.
- la transformation en gîtes ruraux des constructions existantes si leur situation ne porte pas atteinte à l'exercice de l'activité agricole.
- l'extension des habitations liées à l'activité agricole, la création d'annexes et de piscines liées à ces habitations à condition qu'elles soient implantées à proximité du bâtiment principal existant et qu'elles ne portent pas atteinte à l'activité agricole.
- Les terrains de camping-caravaning à condition qu'il s'agisse de camping à la ferme, qu'il jouxte les constructions existantes et qu'il comprenne au plus 6 emplacements et 20 campeurs par exploitation.

Sont par ailleurs admis les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induits.

Dans le secteur Avr, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité viticole y compris celles liées à la diversification des activités existantes sous réserve qu'elles restent compatibles avec la vocation de la zone et de leur intégration dans le paysage.
- Les constructions et installations destinées aux entrepôts et bureaux.
- Les constructions à usage d'activités de services.
- Les extensions et les annexes des constructions existantes sont autorisées dans la zone. Les annexes devront être situées à une distance d'éloignement de 50 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation et ne pas dépasser une emprise au sol totale de 60 m².
- L'aménagement et le changement de destination des bâtiments sont autorisés dans la zone sous réserve qu'ils soient strictement affectés aux destinations et sous-destinations compatibles avec les destinations autorisées dans la zone. Le changement de destination des constructions existantes est autorisé à condition qu'il ne nécessite pas de renforcement ou d'extension des réseaux d'eau potable et électricité.
- Les constructions et installations sont autorisées sous réserve que la surface de plancher totale cumulée des constructions ne dépasse pas 2000 m² (existant et nouveau).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En tout état de cause, la largeur minimale d'un accès est fixée à 3.0 mètres.

Sont interdits les accès sur les routes départementales, excepté ceux à usage agricole ou liés à l'exploitation de la route.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectif.

En cas d'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

Toute construction devra être implantée à une distance de l'axe :

- au moins égale à 100 mètres de l'axe de la chaussée la plus proche de l'A62
- au moins égale à 25 mètres de l'axe des RD
- 10 mètres des limites d'emprises des autres voies

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire, peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres. Une tolérance de 0.50m pourra être acceptée pour les débords de toiture.

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

Les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire, peuvent être implantées en limite séparative.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière ou à l'acrotère de la façade aval du bâtiment, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions ne devra pas excéder :

- 10 mètres pour les constructions à usage agricole.
- ~~6~~ 7 mètres pour les autres constructions.

Pour les extensions des constructions existantes ou lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les éléments fonctionnels ou techniques tels que les silos et pour les antennes de télévision autres que paraboliques, pour les capteurs solaires et les éoliennes autorisées dans l'article 11 ci-dessous.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations et aménagements liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Dispositions générales

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

Sont interdits : toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

2. Dispositions particulières

a. Restauration ou modification de constructions existantes

D'une façon générale, toute restauration ou modification partielle d'un bâtiment existant sera réalisée en harmonie avec l'existant, à l'aide des mêmes matériaux et avec les mêmes teintes. Dans le cas de bâtiments anciens, caractéristiques d'une typologie locale, la restauration s'effectuera à l'identique de la construction d'origine. Toute la modénature existante (chaînes d'angles, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages particuliers) sera conservée et restaurée. Les extensions et les modifications de ces bâtiments anciens seront exécutées en harmonie avec la construction d'origine.

b. Constructions nouvelles

Les constructions neuves imitant l'architecture traditionnelle doivent respecter les règles suivantes :

Toitures

Elles seront en tuile canal ou similaire ~~de surface courbe à l'exception de la tuile romane.~~ Les pentes de toitures ne devront pas excéder une pente maximale comprise entre 30 et 35 %. Les bâtiments à usage agricole ne sont pas assujettis à cette règle.

Dans le secteur Avr, la toiture terrasse est autorisée ~~si elle est entièrement végétalisée.~~

Ouvertures

Les constructions nouvelles de style contemporain et les bâtiments agricoles devront, par leur volume, leur proportion, leurs teintes et les matériaux s'harmoniser avec le bâti existant et le paysage.

• Capteurs solaires :

- Maisons d'habitations existantes ou nouvelles : les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient fixés à la toiture ou à la façade du bâti ; la surface des capteurs solaires devra être inférieure ou égale à 50% de la surface de la toiture ; les capteurs solaires au sol sont interdits.

- Bâtiments agricoles existants : les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient fixés à la toiture ou à la façade du bâti ; les capteurs solaires au sol sont interdits.
 - Bâtiments agricoles nouveaux : les capteurs solaires sont autorisés à condition que le bâtiment soit implanté dans l'environnement immédiat du siège d'exploitation, et que le pétitionnaire puisse démontrer que le bâtiment à créer est nécessaire à l'activité agricole.
- Eoliennes :
L'installation d'éolienne d'une hauteur inférieure ou égale à 12m est autorisée sous réserve d'une seule éolienne par corps de ferme, qu'elle soit implantée à proximité immédiate du corps de ferme, qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores, et qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement.
 - Clôtures :
Seules les clôtures de type agricole : fils de fer, grillages, clôtures en bois, haies vives avec essences locales sont autorisées, à l'exception des clôtures des ouvrages techniques ou équipements collectifs nécessitant des principes de sécurité spécifiques.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone comprend des espaces naturels correspondants aux principaux bois. Il convient de les préserver en raison de la qualité des boisements et de leur superficie importante, qui en fait des éléments marquants du paysage. Elle comprend également la zone inondable (Ni) du VERDURE qui, à ce titre, est inconstructible, un secteur Nar correspondant à un gisement archéologique, le secteur Ng destiné à l'accueil des gens du voyage et le secteur Nh qui regroupe des habitations existantes.

Au plan de zonage est repérée de part et d'autre de l'A 62 et de la RD 4 une bande définie par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur (arrêté préfectoral du 26 juillet 2000).

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

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- dans les secteurs Ni et Nar, toute construction à l'exception de celles autorisées à l'article N2.
- les occupations et utilisations du sol autres que celles soumises à des conditions particulières à l'article 2 ci-après.
- les défrichements dans les espaces boisés classés mentionnés au plan de zonage.
- le stationnement des caravanes et mobil-homes isolés constituant un habitat permanent pendant plus de 3 mois consécutifs des occupants.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises à condition qu'elles ne portent pas atteinte aux milieux environnants :

- les annexes à l'habitation, y compris les piscines, à condition qu'elles concernent des constructions existantes.
- l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes sans changement d'affectation, à condition qu'il n'y ait pas création de logement nouveau et de ne pas excéder 30% de la surface hors-œuvre nette existante à la date d'approbation du présent P.L.U, dans le secteur Nh.

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.
- les opérations de mise en valeur des vestiges archéologiques.
- l'aménagement d'une aire réservée à l'accueil des gens du voyage dans le secteur Ng.
- Dans le secteur Ni l'extension limitée et l'aménagement des constructions existantes sous réserve que le plancher bas se situe au-dessus des plus hautes eaux connues.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En tout état de cause, la largeur minimale d'un accès est fixé à 3.0 mètres.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectif latéral à la voie publique.

En cas d'insuffisance du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

Toute construction devra être implantée à une distance de l'axe :

- au moins égale à 100 mètres de l'axe de la chaussée la plus proche de l'A62
- au moins égale à 25 mètres de l'axe des RD
- au moins égale à 8m de l'axe des voies en impasse
- 10 mètres des limites d'emprises des autres voies

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres. Une tolérance de 0.50m pourra être acceptée pour les débords de toiture.

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée, sur la façade aval, sur la sablière ou à l'acrotère de la façade aval de la construction, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions ne devra pas excéder soit la hauteur de l'immeuble à aménager ou agrandir soit 7 mètres.

Pour les annexes, elle ne pourra excéder 2,5 mètres.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées et pour les antennes de télévision autres que paraboliques, pour les capteurs solaires et les éoliennes autorisées dans l'article 11 ci-dessous.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

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

Sont interdits : toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

Dispositions particulières

D'une façon générale, toute restauration ou modification partielle d'un bâtiment existant sera réalisée en harmonie avec l'existant, à l'aide des mêmes matériaux et avec les mêmes teintes. Dans le cas de bâtiments anciens, caractéristiques d'une typologie locale, la restauration s'effectuera à l'identique de la construction d'origine. Toute la modénature existante (chaînes d'angles, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages particuliers) sera conservée et restaurée. Les extensions et les modifications de ces bâtiments anciens seront exécutées en harmonie avec le construction d'origine.

Clôtures

+ Les clôtures doivent être constituées par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur. Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 mètres. Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 0.80 mètre, à l'exception des supports des coffrets d'alimentation des réseaux, ainsi que des piliers de portail et de clôture.

+ Les murs devront être de même nature et teinte que le bâtiment principal,

+ Les portails seront implantés avec un recul de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

Capteurs solaires et éoliennes

Capteurs solaires : les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration:

✓ En toiture : Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison ; la surface des capteurs solaires devra être inférieure ou égale à 50% de la surface de la toiture à l'exception des bâtiments publics pour lesquels il n'est pas fixé de surface maximale

✓ Au sol : les capteurs solaires sont interdits sauf si leur surface est inférieure à 25m².

Eoliennes : L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve :

✓ qu'elle soit fixée à la toiture ou au sol par un mât dont la hauteur maximale totale (y compris les pâles) est fixée à 6m : dans ce cas, une seule éolienne est autorisée par unité foncière

✓ qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores

✓ qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés mentionnés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ANNEXE : CAHIER DE RECOMMANDATIONS

ARCHITECTURALES

a. Restauration ou modification des constructions existantes

Les restaurations se feront à l'identique de l'état d'origine. Les modifications se feront en harmonie avec l'existant. Dans tous les cas, seront respectées les règles suivantes :

Toitures

Elles doivent être en tuile canal exclusivement à l'exception des toitures existantes en tuile plate ou mécanique si l'architecture le permet. Les toitures seront débordantes en façade et sur l'arrière, les chevrons et voliges seront apparents, sans planche de rive ni lambris. La pente sera de 30 à 35 %. Il n'y aura pas de débord de toiture en pignon. Les gouttières seront en zinc.

Façades

Les façades enduites le seront au mortier de chaux naturelle et de sable de pays, en référence aux enduits anciens conservés. La finition des enduits sera talochée, lissée ou brossée. En aucun cas, les enduits ne seront projetés, grattés, écrasés ou appliqués au rouleau. Les baguettes d'angle sont interdites.

Les façades en briques foraines destinées à rester apparentes seront nettoyées. Les éléments en briques qui le nécessitent, seront restaurés à l'aide de briques foraines pleine masse. Les briques seront rejointoyées selon la technique et la coloration d'origine.

Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

Les bardages métalliques ou fibres de ciment sont interdits.

Ouvertures

Les ouvertures seront toujours plus hautes que larges, excepté les portes de garages et les vitrines de commerces qui peuvent être carrées. Les fenêtres auront 3 ou 4 carreaux par ventail. Les encadrements, s'ils existent, seront en brique pleine masse ou marqués sur une

largeur de 18 centimètres par un enduit plus clair ou encore par un badigeon de chaux teintée. Le blanc est interdit.

Les volets, portes et menuiseries seront en bois et seront peints. Les lasures sont interdites. Les petits bois des fenêtres seront conservés. Les volets roulants sont interdits côté rue, sauf pour les vitrines de commerces.

Tous les ouvrages de zinguerie seront en zinc ou en cuivre. Le PVC est à proscrire.

Les climatisations extérieures en saillie et les paraboles sont interdites en façade sur rue.

c. Constructions nouvelles

- les constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle doivent respecter les règles précédentes.
- les constructions nouvelles présentant un style plus contemporain devront par leur volume, les proportions, les teintes, s'harmoniser avec le bâti existant. La toiture sera en tuile canal.