

VILLE DE SAINT-AVE



PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

ARCHIPOLE - P. POINAS - GEOMATIC SYSTEMES

Révision approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 9 décembre 2011

Modification n°1 simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal du 24 janvier 2013

Modification n° 2 approuvée par délibération du Conseil Municipal du *****

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

SOMMAIRE

	Page
NOTE LIMINAIRE	5
TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	7
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	15
Chapitre I Règlement applicable aux secteurs Ua	17
Chapitre II Règlement applicable aux secteurs Ub	29
Chapitre III Règlement applicable aux secteurs Ui	41
Chapitre IV Règlement applicable aux secteurs Ut	51
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	61
Chapitre I Règlement applicable aux secteurs AU	63
Chapitre II Règlement applicable aux secteurs AUz	73
Chapitre III Règlement applicable aux secteurs AUi	85
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	95
Chapitre I Règlement applicable aux zones A	97
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	107
Chapitre I Règlement applicable aux secteurs N (hors Nh)	109
Chapitre II Règlement applicable aux secteurs Nh	119
TITRE VI ANNEXES	129
Annexe 1 Les espaces boisés classés	130
Annexe 2 Les emplacements réservés	132
Annexe 3 Les éléments de paysage, de patrimoine à protéger	133
Annexe 4 Extrait du code du patrimoine	134
Annexe 5 Les places de stationnement des automobiles réservées aux personnes à mobilité réduite	137
Annexe 6 Aspect architectural des bâtiments anciens remarquables	139
Annexe 7 Captages de Kerbotin et Lihanteu	141

NOTE LIMINAIRE

LE REGLEMENT DU P.L.U.

Chaque zone du P.L.U. est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits.

Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords
Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

Article 12 : Réalisation d'aires de stationnement

Article 13 : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

Section 3 - Possibilités d'occupation du sol

Article 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

La section 1 définit ce qui est interdit ou admis dans la zone

La section 2 définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions.

La section 3 définit les densités.

Le contenu de chaque règlement de zone est fixé en fonction :

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger, ...),
- des équipements existants,
- des volontés d'aménagement arrêtées par le groupe de travail.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique au territoire de la commune de SAINT AVE.

**ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES
LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION
DES SOLS**

a. Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux règles générales de l'Urbanisme (articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme) à l'exception des articles réglementaires suivants, qui restent applicables (à noter que le R. 111-21 n'est pas applicable dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) et dans les plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV)) :

- **L'article R. 111-2** qui prévoit que « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* »
- **L'article R. 111-4** qui prévoit que « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.* »
- **L'article R. 111-15** qui prévoit que « *le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.* »
- **L'article R. 111-21** en vertu duquel « *le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.* »

b. Les articles législatifs suivants du Code de l'Urbanisme restent également applicables nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme :

- **Article L. 111-1-4** : « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.* »

Cette interdiction ne s'applique pas :

- *aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- *aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- *aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- *aux réseaux d'intérêt public.*

Elle ne s'applique pas non plus à "l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

« Un règlement local de publicité pris en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement est établi par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune. L'élaboration et l'approbation des dispositions d'urbanisme et du règlement local de publicité font l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique. »

« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

« Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

« Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation. »

- **Articles L. 111-9 et L. 111-10 et L. 311-2** : un sursis à statuer peut être opposé aux demandes d'autorisations concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération soumise à déclaration d'utilité publique (dès l'ouverture de l'enquête préalable) ou concernés soit par un projet de travaux publics, soit par une opération d'aménagement (dès la prise en considération de ceux-ci et de la délimitation des terrains concernés).
- **Articles L. 123-6 et L. 313-2** : un sursis à statuer motivé peut être opposé aux demandes d'autorisations soit lorsqu'un P.L.U. est mis en révision, soit lorsque le périmètre d'un secteur sauvegardé a été délimité en vue de son établissement dès lors que les installations, constructions ou opérations projetées seraient de nature à compromettre, ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

c. Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique »,
- Les dispositions des articles L. 110 et L. 121-10 du Code de l'Urbanisme valant Loi d'Aménagement et d'Urbanisme au sens de l'article L. 111-1-1 dudit Code.
- Les dispositions de la loi n° 2000.1208 du 13 décembre 2000 dite "Loi Solidarité et renouvellement urbain" et ses décrets d'application,
- Les dispositions de la loi n° 2003.590 du 2 juillet 2003 dite "Loi Urbanisme et Habitat" et ses décrets d'application,
- La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995.
- La loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage n° 2000-614 du 20 décembre 2002.
- Les lois d'orientation agricole des 9 juillet 1999 et 27 juillet 2010.
- La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie n°96-1236 du 30 décembre 1996.
- la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi "Grenelle" du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010.
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi l'eau et les milieux aquatiques (LEMA) du 30 décembre 2006 et ses décrets d'application,

- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions des articles L.142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en oeuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- la directive européenne du 25 juin 2002, l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié le 10 mai 1996 et l'arrêté préfectoral du 1^{er} décembre 2003 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, ainsi que les dispositions issues de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992, arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit, arrêtés préfectoraux du 1^{er} décembre 2003 relatifs au classement sonore des routes départementales et nationales.
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris celles dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes,
- les dispositions de la loi n° 2002-89 du 16 janvier 2003 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

d. D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car l'information peut être utile à connaître. Il s'agit :

- des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L. 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,
- des espaces soumis à une protection d'architecture,
- toute modification des éléments patrimoniaux devra respecter le cahier de recommandations de l'annexe n° 6, la démolition est interdite. La restauration de ces éléments est soumise à une autorisation préalable de la commune.
- du respect des orientations d'aménagement en zone AU.
- du Règlement départemental de voirie arrêté par le président du Conseil général, le 4 décembre 1996.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L. 123-1 et L. 123-2 du Code de l'Urbanisme.

Les zones comprennent différents secteurs eux-mêmes parfois divisés en sous-secteurs.

a) Les zones urbaines dites « zones U »

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante à permettre l'évolution prévue pour desservir les constructions à implanter.

Ces zones urbaines **U** qui permettent la réalisation de constructions immédiates comprennent les secteurs de type :

- **Ua** : secteur de centralité
 - . **Uaa** : centre ancien
 - . **Uab** : secteurs denses
- **Ub** : secteur d'extension
 - . **Uba** et **Ubb** : destinées à l'habitat et aux activités compatibles à l'habitat
 - . **Ube** : équipements
 - . **Ubl** : équipements sportifs et de loisirs
 - . **Ubs** : équipements de santé
 - . **Ubv** : équipements des gens du voyage

- **Ui** : destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat
- **Ut** : destinée aux activités tertiaires à l'exception du commerce.

b) Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court, moyen ou long terme. Les zones **AU** se décomposent en trois types :

- secteurs d'urbanisation future **1AU** et **2AU** (après modification ou révision simplifiée du P.L.U.)
- secteur d'urbanisation pour la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) **1AUz**
- secteurs d'urbanisation future à vocation d'activités **1AUi** et **2AUi** (après modification ou révision simplifiée du P.L.U.).

c) Les zones agricoles dites « zones A »

Correspondent à des secteurs de la commune à protéger soit en raison du potentiel agronomique et économique des terres. C'est une zone réservée à l'activité agricole. Y sont seules autorisées les extensions limitées des habitations, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et dans le secteur **Aa**, à l'exploitation agricole. Le secteur **Ab** n'autorise pas la construction de bâtiment agricole.

d) Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

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

- **N** : secteur naturel autorisant les extensions limitées pour les habitations
- **Nc** : secteur naturel autorisant l'exploitation des carrières
- **Nh** : secteur des hameaux autorisant les constructions
- **Nha** : secteur Saint-Michel autorisant les constructions
- **NI** : secteur d'urbanisation à vocation de sports, loisirs et socio-culturel
- **Ns** (station de stockage et de traitement des déchets inertes),
- **Nt** : secteur naturel à vocation de tourisme
- **Nzh** : zones humides

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Des adaptations mineures rendues **nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes** peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

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.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour :

- permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- favoriser la performance énergétique des bâtiments
- favoriser la mixité sociale (majoration du volume constructible)
- favoriser l'accessibilité des personnes handicapées.

ARTICLE 5 - DEFINITIONS**1. Alignement**

Il correspond à la limite entre le « domaine public routier » et la propriété privée.

2. Coefficient d'emprise au sol d'un bâtiment (C.E.S.)

L'emprise au sol est définie par le code de l'urbanisme.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructures et aux parcs de stationnements publics.

3. Surface de plancher

La surface de plancher est définie par le code de l'urbanisme.

4. Densité

Pour respecter la densité affichée dans les Orientations d'aménagement du PLU, la norme affichée s'applique à chaque projet, et doit prendre en compte les voiries desservant la zone, les aires de stationnement et les espaces verts liés au projet.

5. Dépendance

Construction privative **détachée** de la construction principale (abri de jardin, garage, remise et autres locaux privés).

(Abri de jardin : édicule, petite construction secondaire destinée à abriter le matériel nécessaire à la culture des jardins)

6. Eléments architecturaux

Sont considérés comme éléments architecturaux, les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que portiques, auvents, bandeaux, corniches, balcons, débord de toiture,... mais ne créant pas de surface de plancher (SHON).

7. Hauteur maximale des constructions

Elle se calcule selon les dispositions prévues à l'article 10 du règlement de chaque zone. Elle n'inclut pas les murs pignons, les cheminées, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, ni les saillies traditionnelles.

8. Logement

Est considéré comme logement, tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant, des sanitaires complets (toilettes, WC), un bloc-cuisine, ainsi qu'une porte d'accès séparé dotée d'un verrou de sûreté.

Une chambre indépendante est assimilée à un logement si elle répond aux critères décrits ci-dessus.

9. Lotissements anciens

Dans le cas des zones U pour les lotissements de plus de 10 ans, pour lesquels sont maintenues leurs règles spécifiques, les constructions nouvelles ne devront satisfaire à la règle du lotissement que dans le cas où celles-ci sont plus contraignantes que celles du Plan Local d'Urbanisme.

Dans les 5 ans à compter de l'achèvement d'un lotissement constaté dans les conditions de l'article R.315, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du Plan Local d'Urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir.

10. Marges de recul portées au document graphique

Dès lors qu'une marge de recul est portée au document graphique, les constructions ou parties de construction doivent être implantées au-delà de cette limite dans le respect des dispositions de l'article 6 de la zone considérée. Toutefois, des éléments de construction, tels que auvents, portiques, avancées de toiture, éléments architecturaux, balcons ou équipements techniques liés aux différents réseaux, peuvent être admis dans la marge de recul.

11. Saillies traditionnelles

Les saillies traditionnelles sont ainsi définies : seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, balcons, garde-corps, oriels, marquises...

12. Terrain

Est considéré comme terrain, toute unité foncière d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Sont prises en compte pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

13. Voies et emprises publiques (Article 6 de chaque zone)

Est considérée comme voie, au titre du présent règlement, toute voie, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, ouverte à la circulation publique automobile ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot.

Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine.

- Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments et d'appliquer la règle des articles 6.

Les chemins d'exploitation n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

- Emprises publiques : tout espace public ne pouvant être qualifié de voie publique (aires de stationnement, espaces verts, places, jardins publics, emplacements réservés divers, ...

Pour bénéficier de certaines règles spécifiques qui leurs sont propres, les espaces verts et cheminement doux sont définis comme suit :

- Espaces verts et cheminement doux (voies piétonnes ou cyclables) : voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique des personnes et des vélos. En sont exclus les espaces verts de moins de 5 mètres de large et les emprises pour vélos ou piétons inscrits dans un profil de voie routière.

ARTICLE 6 - ZONES DE MAITRISE DE L'URBANISATION

La commune est concernée par un risque industriel autour des silos de stockages de céréales de l'établissement de la CAM avec deux zones de maîtrise de l'urbanisation.

- Dans le périmètre figurant au Plan de zonage du PLU en « Zone de maîtrise de l'urbanisation M1 » sont interdits les habitations, immeubles ou établissements recevant du public (ERP), ainsi qu'aux zones destinées aux habitations (lotissements, ...).
- Dans le périmètre figurant au Plan de zonage du PLU en « Zone de maîtrise de l'urbanisation M2 », les constructions devront être adaptées à l'effet de surpression (20 mBar).

ARTICLE 7 - CANALISATION DE TRANSPORT DE GAZ HAUTE PRESSION

Pour tout projet de construction se situant dans une zone de dangers significatifs (IRE) cercles de rayon égale à :

- 25 mètres pour la canalisation DN 100,
- 45 mètres pour la canalisation DN 150,
- 125 mètres pour la canalisation DN 300,
- 185 mètres pour la canalisation DN 400,
- 245 mètres pour la canalisation DN 500,

centré sur les canalisations de transport de gaz naturel, la consultation de « GRTgaz Région centre atlantique – Centre de traitement des DR/DICT – Roche Maurice – BP 12417 – 44024 Nantes cedex 1 » est obligatoire, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.

De plus, dans le cadre du décret 91-1147 du 14 octobre 1991, cette consultation est nécessaire au niveau des DR et DICT pour tous travaux situés à moins de 100 mètres de l'ouvrage de GRTgaz.

ARTICLE 8 - CAPTAGES DE KERBOTIN ET LIHANTEU

Les règles figurant en Annexe du Règlement relative à l'arrêté du 2 mars 2005 concernant les captages de Kerbotin et Lihanteu doivent être respectées. Par soucis de lisibilités, les périmètres de protections rapprochée et les zones sensibles de Kerbotin et celle de Lihanteu ont été reportés dans le Plan de zonage du PLU.

ARTICLE 9 - AUTORISATION OU DECLARATION PREALABLE

Outre les constructions, qui sont notamment soumises à autorisation :

1. conformément à la délibération n° 2007/6/166 du 14 septembre 2007, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'intégralité du territoire. (L. 421-4 et R. 421-12 du Code de l'Urbanisme) ;
2. une déclaration préalable ou un permis d'aménager sera nécessaire selon les seuils fixés par le Code de l'urbanisme et la nature des travaux (L. 421-2 et R. 421-19 à R. 421-25 du Code de l'Urbanisme) ;
3. les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés figurant au Plan de zonage du P.L.U. sont soumis à autorisation (L. 130-1 du Code de l'Urbanisme) ;
Selon les dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, « les espaces boisés classés peuvent s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, et de plantations d'alignement » repérés aux documents graphiques.
4. les défrichements dans les espaces boisés non classés de plus de 2,5 hectares sont soumis à autorisation ;
5. conformément à la délibération 2005/1/4 du 11 février 2005, les démolitions sont soumises à permis de démolir (L. 421-3 et R. 421-26 à R. 421-29 du Code de l'Urbanisme) dans le secteur N, et pour les bâtiments patrimoniaux identifiés au Plan de zonage du P.L.U.
6. les destructions partielles ou totales des éléments de paysages protégés au titre de l'article L. 123-1.7 du Code de l'Urbanisme sont soumises à déclaration préalable ou à permis de construire (R. 421-15, R. 421-17, R. 421-23, R. 421-26 du Code de l'Urbanisme).

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

TITRE II

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE AUX

SECTEURS UA

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Ua

Le secteur de centralité **Ua** est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il comprend les sous-secteurs **Uaa** (centre ancien), **Uab** (sous-secteurs denses).

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les Orientations d'Aménagement définissent des principes que les futures opérations d'aménagement doivent prendre en compte dans un rapport de compatibilité. En effet, les orientations d'aménagement font apparaître le parti d'aménagement retenu, notamment les principes d'accès du secteur considéré, des voies principales et des cheminements doux. Les espaces verts figurant aux orientations d'aménagement sont inconstructibles à l'exception d'installations nécessaires à la découverte des sites.

Les dispositions du présent Règlement viennent compléter ces principes et ont une valeur d'opposabilité qui encadre également le droit à construire. En particulier, l'application des chiffres de densité figurant dans les Orientations d'Aménagement est précisée dans le chapitre Définitions des Dispositions générales du présent Règlement et s'applique pour chaque projet.

Les termes dans ce Chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I "Dispositions générales". Cette définition doit être prise en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

SECTEUR Ua - ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1. L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat.
 - Les constructions de bâtiments destinées à abriter ces activités.
 - Les travaux ayant pour effet d'induire ou d'aggraver les dangers ou les inconvénients que peut présenter l'exploitation de ces activités en modifiant le caractère du secteur.
2. Les installations et travaux divers soumis à autorisation :
 - a) Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que des garages collectifs de caravanes.
 - b) Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagements de la zone.
3. Le stationnement de caravanes isolées qu'elle qu'en soit la durée sauf sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
4. L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
5. L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
6. La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.
7. Le changement de destination du commerce et des services situés en rez-de-chaussée en habitat.
8. La construction, l'implantation ou l'extension d'une habitation dans la marge de recul de 15 mètres par rapport aux fils extérieurs et de 20 mètres par rapport à l'axe des lignes à moyenne et haute tension électrique.
9. Les abris de jardin en secteur **Uaa**.
10. En secteur **Uab** : Les abris de jardin de plus de 12 m² d'emprise au sol ou de plus de 3 mètres de hauteur au faîtage.

SECTEUR Ua - ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

1. Toute opération de 5 logements ou plus devra comporter un minimum 20 % de logements locatifs sociaux, quel que soit le programme (collectifs, pavillonnaire, ...). En outre, il est précisé qu'un minimum de 20 % de la surface réservée à la construction devra être affecté au logement locatif social.
2. Chaque projet concerné par une densité* affichée dans les Orientations d'aménagement du PLU devra respecter le nombre de logement à l'hectare qui y est affiché.
3. L'extension des constructions existantes dans les marges de recul le long des lignes à hautes tensions.
4. La reconstruction dans le respect du caractère architectural d'origine des bâtiments détruits par un sinistre sous réserve que le permis soit déposé dans les 3 ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre.
5. Sous réserve de leur intégration à l'environnement, les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement de la zone ne s'appliquent pas.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**SECTEUR Ua - ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE****I. Accès**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage établie par acte authentique.
2. L'implantation et l'aménagement des accès doit assurer le passage des véhicules et celui des piétons.
3. Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants.

II. Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.
3. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de sécurité et de répression de faire demi-tour.

SECTEUR Ua - ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**I. Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Assainissement

Le réseau d'assainissement devra répondre à la loi sur l'eau et arrêtés techniques qui fixent les conditions techniques.

Tout raccordement au réseau collectif sera exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau.

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les dispositifs autonomes de traitement des eaux usées domestiques admettant le sol comme milieu de dispersion et/ou d'épuration doivent être privilégiés. Le rejet au milieu hydraulique superficiel (MHS) est interdit.

Tout projet de construction doit respecter un coefficient d'imperméabilisation maximal équivalent à **75% en sous-secteur Uaa** et **65% en sous-secteur Uab** de la superficie du terrain conformément aux modalités de calcul et d'application définies dans l'annexe assainissement. Dans le cas où le projet et les aménagements afférents dépassent ce coefficient, les constructeurs doivent réaliser des ouvrages d'évacuation ou de stockage des eaux pluviales appropriés, sur le terrain d'assiette du projet ou sur un terrain voisin, conformément aux dispositions stipulées dans l'annexe assainissement.

En cas d'extension d'une construction existante dépassant le seuil défini ci-dessus, seule l'extension est prise en compte dans le calcul d'imperméabilisation sans rattrapage de la situation préexistante. De la même façon, dans le cas du maintien ou de modification du bâti existant, les règles ne sont pas appliquées lorsque le projet améliore la situation au regard de l'imperméabilisation.

Nota : Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, l'annexe assainissement prévoit que les prescriptions à respecter sont déterminées après étude hydraulique sur le périmètre de l'opération.

a) Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain* doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Dans le cas d'opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, le débit de fuite maximum en sortie d'opération est de 1 litre/seconde à l'hectare. Ce débit peut être réduit par la collectivité en raison de la localisation de l'opération et de son impact possible sur les propriétés en aval. De plus, en cas d'impossibilité technique liée au terrain d'atteindre ce débit, il pourra être autorisé un débit plus important sans toutefois dépasser la limite de 3 litres/seconde à l'hectare.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toutefois, dans le cas d'opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage.

c) Dans tous les cas :

Les aménagements réalisés doivent être compatibles avec les dispositions des Annexes sanitaires du P.L.U.

III. Lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications :

Ces lignes doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Dans le cas d'opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, ces lignes seront à la charge du maître d'ouvrage.

SECTEUR Ua - ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

SECTEUR Ua - ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES**1. Voies routières publiques ou privées et emprises publiques*:**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques, existant ou futur sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques du P.L.U. qui s'y substitue.

A défaut, il pourra être autorisé ou imposé lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment que la façade principale des constructions s'inscrivent entre 0 et 5 mètres de la limite d'emprise des voies et emprises publiques existante ou future, sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques du P.L.U. qui s'y substitue.

Les constructions en deuxième rideau sont autorisées et devront respecter un recul minimal de 20 mètres par rapport à l'alignement.

2. Espaces verts et cheminements doux *:

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des espaces verts et cheminements doux* ou respecter un recul maximal de 3 mètres sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques du P.L.U. qui s'y substitue.

3. En fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée (postérieurement à l'approbation du P.L.U.) ou pour le respect d'une harmonie d'ensemble et de la trame bâtie aux abords du projet, l'implantation des constructions peut être imposée :

- pour la préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage
 - pour la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux
 - l'aménagement, la reconstruction à l'identique après sinistre.
 - pour l'extension de construction
 - pour les terrains dont plusieurs cotés jouxtent une voie publique ou privée ou une emprise publique ;
 - dans ce cas l'article 6 s'applique au seul côté d'accès principal du terrain.
 - pour les autres côtés jouxtant une voie publique ou privée ou une emprise publique (hormis le côté d'accès principal), il convient d'appliquer les règles suivantes : Les constructions peuvent s'implanter en limites, sous réserve de préserver les arbres et talus existants. Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limites, les constructions doivent être édifiées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Toutefois, les abris de jardin ne devront pas s'implanter au-delà de 3 mètres des limites, sous réserve de préserver les arbres et talus existants.

4. En sous-secteur Uab :

Les abris de jardin devront s'implanter à au moins 15 mètres de l'alignement, sauf si le terrain est inférieur à 18 mètres. Dans ce cas, l'abri de jardin devra être localisé dans une bande de 3 mètres à partir de la limite opposée à l'alignement.

SECTEUR Ua - ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives, sous réserve de préserver les arbres et talus existants.
2. Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limites séparatives, et sauf disposition particulière portée aux documents graphiques du P.L.U. obligeant la construction en ordre continu d'une limite à l'autre, les constructions doivent être édifiées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
3. Toutefois, les abris de jardin ne devront pas s'implanter au-delà de 3 mètres des limites séparatives, sous réserve de préserver les arbres et talus existants.

SECTEUR Ua - ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les constructions (hors dépendances) non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, cette distance peut être réduite pour les parties de constructions en vis-à-vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales ou pour les dépendances à l'habitation principale.

SECTEUR Ua - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions, y compris des dépendances, ne peut excéder :

SOUS-SECTEURS	C.E.S. en %
Uaa	100 %
Uab	80 %

Les règles énoncées ci-dessus pourront être augmentées jusqu'à 20% pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation lorsque le pétitionnaire pourra justifier que son projet répond aux objectifs de Haute Performance Energétique (HPE) RT 2012. A ce titre, dans l'attente de la parution des textes réglementaires déterminant les critères applicables pour répondre aux objectifs de Haute Performance Energétique (HPE) RT 2012, le pétitionnaire devra justifier que son projet respecte cumulativement un coefficient Besoin Bioclimatique (BBio) et un coefficient d'énergie primaire (CEP) inférieurs de 10% minimum par rapport aux coefficients maximums autorisés par la réglementation thermique en vigueur.

SECTEUR Ua - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture, à l'acrotère et en hauteur maximale est fixée comme suit :

SOUS-SECTEURS	EGOUT DE TOITURE	HAUT DE L'ACROTERE	HAUTEUR MAXIMALE
Uaa	10 m	10,5 m	14,5 m
Uab	6,5 m	7 m	11,5 m

Les règles énoncées ci-dessus pourront être augmentées jusqu'à 20% pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation lorsque le

pétitionnaire pourra justifier que son projet répond aux objectifs de Haute Performance Energétique (HPE) RT 2012. A ce titre, dans l'attente de la parution des textes réglementaires déterminant les critères applicables pour répondre aux objectifs de Haute Performance Energétique (HPE) RT 2012, le pétitionnaire devra justifier que son projet respecte cumulativement un coefficient Besoin Bioclimatique (BBio) et un coefficient d'énergie primaire (CEP) inférieurs de 10% minimum par rapport aux coefficients maximums autorisés par la réglementation thermique en vigueur.

2. Il pourra être autorisé ou imposé jusqu'à 1 mètre de dépassement des hauteurs* pour :
 - a) assurer une continuité des hauteurs entre la construction et les bâtiments voisins existants ;
 - b) permettre l'accessibilité handicapée dans le cas d'un terrain en pente ;
 - c) permettre d'adapter la construction dans le cas de difficulté d'adaptation au sol.
3. La hauteur des constructions se calcule à partir du niveau du sol fini du rez-de-chaussée qui ne doit pas être situé à plus de 0,5 mètres au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassement) sous l'emprise de la construction. Le niveau est calculé par section maximale de 20 mètres.
4. La hauteur maximale des éoliennes ne devra pas dépasser 12 mètres à compter du terrain naturel.

SECTEUR Ua - ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

1. En vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme :

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

2. Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des sites et secteurs à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.
De plus, les travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent utiliser des techniques qui permettront le maintien et la mise en valeur des caractéristiques architecturales et patrimoniales.
Les prescriptions figurant dans l'Annexe 6 du présent règlement devra est respecté.
3. Hormis les principes ci-dessus visés, les constructions doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. L'aspect extérieur peut être librement conçu sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- **Toitures :**

- La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de structures et de superstructures tels que cheminées, boîtes d'ascenseur, sorties de ventilation, locaux techniques.
- La pose de châssis de toit et de capteur solaire doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture (proportion, dimensions limitées).

- L'inscription des lucarnes doit prendre en compte le volume du bâti et ne pas dépasser le 1/3 de la longueur de la toiture.

- **Antennes et paraboles :**

- Les antennes paraboliques doivent, par leur couleur ou leur transparence s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent...
- Antennes : les antennes d'émission ou de réception (radios, télévisions, radios-téléphones) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible être visibles depuis l'espace public.
- Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 1 mètre par rapport au plan vertical des façades.

- **Matériaux :**

- Les pastiches d'architecture, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont proscrits.
- Dans tous les cas, lorsque les murs séparatifs ou les murs aveugles ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que dans les façades principales, ils doivent s'harmoniser avec les dites façades.

- **Clôtures :**

Les Conifères et lauriers palmes sont interdits.

Les clôtures en plaques de béton brut moulé, ajourées ou non, ou en parpaings apparents sont interdites.

Les clôtures (végétales ou non) de qualité, telles que les murs de pierres, doivent être conservées et entretenues.

Les matériaux de type canisse, brande, ou bambou sont interdits.

Clôtures en voies et emprises publiques et le long des espaces verts:

Les clôtures sont constituées d'un des types suivants :

- Un muret en pierres apparentes ou parpaings enduit d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, y compris le mur de soutènement,
- Un muret en pierres apparentes ou parpaings enduit de 0,70 mètre, y compris le mur de soutènement, surélevé d'un grillage (vert, noir ou gris anthracite) ou tout autre matériau permettant une bonne intégration de la clôture dans le paysage. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture ne pourra pas dépasser 1,50 mètre.
- Un grillage plastifié vert, noir ou gris anthracite, d'une hauteur maximale de 1,50 mètre,
- Les matériaux de type canisse, brande, claustra ou bambou sont exclus.
- Il est possible de surélever avec le même matériau un mur en pierres ou en parpaings enduit existant, sous réserve d'une bonne intégration paysagère de la clôture. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture ne pourra pas dépasser 1,20 mètre.
- La clôture peut être doublée d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Clôtures le long des cheminements doux :

- Si l'emprise contenant le cheminement doux est inférieure à 4 mètres de largeur, dans ce cas, les règles seront celles applicables aux « clôtures en limites séparatives » ;
- Si l'emprise contenant le cheminement doux est supérieure à 4 mètres de largeur, dans ce cas, les règles seront celles applicables aux « clôtures en voies et emprises publiques et le long des espaces verts ».

Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres y compris mur de soutènement sont constituées de grillage (vert, noir ou gris anthracite) établi ou non sur une rangée de parpaings de 0,20 mètre de haut maximum, ou de murs maçonnés enduits, ou de moellons, ou de palissades et doublées facultativement d'une haie végétale.

- **Locaux et équipements techniques :**

- Les coffrets compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à en réduire l'impact.
- Les locaux techniques sont intégrés au bâti principal.

- **Bâtiments anciens remarquables**

Des mesures de protections du caractère patrimonial des bâtiments anciens remarquables figurent dans l'Annexe 6 du présent Règlement.

SECTEUR Ua - ARTICLE 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Dispositions générales en matière de stationnement :

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins nécessités par la fréquentation des constructions et installations. Il doit être assuré sur l'unité foncière de la construction envisagée ou dans son environnement immédiat en dehors des voies publiques

- En particulier, le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales ci-après définies :

	PLACES DE STATIONNEMENT
Logements :	
. Collectifs	1,5 place de stationnement de véhicule par logement créé dont 0,8 enterrée sauf impossibilité technique. De plus, un nombre de places visiteurs pourra être imposé en fonction du programme. 1,5 emplacement deux roues par logement créé.
. Maisons d'habitation	Une place de stationnement de véhicule par 50 m ² de Surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement et un maximum de 3 places. 2 emplacements deux roues par logement créé.
. Lotissements et groupe d'habitation	Il sera prévu en plus une place de stationnement banalisée de véhicule pour 3 logements.
Résidences communautaires *	1 place de stationnement de véhicule pour 3 logements ou 3 chambres créés. 1 emplacement deux roues pour 2 logements ou 2 chambres créés.
Etablissements gérontologiques *	1 place de stationnement de véhicule pour 6 chambres ou 6 logements créés. 1 emplacement deux-roues pour 6 chambres ou 6 logements créés.
Equipements d'enseignement	2 places de stationnement de véhicule par salle de classe créée plus 4 places supplémentaires par projet. 3 emplacements deux roues par salle de classe créée pour les établissements du 1 ^{er} degré. 6 emplacements deux roues par salle de classe créée pour les établissements du second degré.
Commerces y compris les services, bureaux et autres activités	1 place de stationnement de véhicule par tranche complète de 60 m ² de surface de plancher pour une surface de plancher créée ≤ à 150 m ² . 1 place de stationnement de véhicule par tranche complète de 40 m ² de surface de plancher pour une surface de plancher créée > à 150 m ² .
Restaurants	1 place de stationnement de véhicule pour 4 places à table créée recevant du public. 1 emplacement deux-roues par tranche complète de 150 m ² de surface de plancher.
Hôtels	1 place de stationnement de véhicule pour 2 chambres.

Etablissements hospitaliers	1 place de stationnement de véhicule pour 6 lits créés. Un emplacement deux roues par tranche complète de 200 m ² de surface de plancher. créées.
Activités industrielles et artisanales	Une aire de stationnement de véhicule correspondant à 30% de la surface de plancher créée.
Autres	<u>La règle applicable pour les constructions et installations non prévues ci-dessus</u> est celle s'appliquant à la catégorie d'établissement ou de constructions la plus directement assimilable. Toutefois, la collectivité peut autoriser ou imposer un nombre de place inférieur ou supérieur afin que l'offre de stationnement soit en rapport avec l'utilisation envisagée (salle de réunion, salle de spectacle, culte, bâtiments public, ...).

*Les obligations en matière de stationnement pour les résidences seniors doivent répondre à celles imposées aux établissements gérontologiques.

• Modalités d'application :

1. Le nombre de places exigées pour les deux roues correspond soit à un local ou un emplacement clos, accessible de 1,5 m² par place, soit à un emplacement de plain-pied équipé d'un nombre de dispositifs suffisants pour attacher autant de deux roues que de places requises. Pour les nouvelles constructions dont la surface de plancher* est supérieure à 750 m², à usage d'habitat, d'activités, de commerces et de bureaux et pour les établissements d'enseignement, et pour les collectifs quelle qu'en soit la surface, un local couvert devra être aménagé.

Pour les établissements scolaires, une localisation accessible et fonctionnelle des emplacements, une localisation à proximité immédiate des entrées, une visibilité et une bonne signalisation, une facilité d'accès (éviter marches, étages, plusieurs portes à franchir...) ainsi que la couverture et l'éclairage des emplacements seront recherchés.

2. Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle minimal de 5 mètres par 2,50 mètres.

Les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite doivent être prévues conformément à la législation en vigueur (voir Annexe 6 du présent Règlement).

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres situé en zone **U** ou **AU**,
- soit justifier d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération
- soit justifier d'une de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L. 123-1-2, L. 332-7-1 et R. 332-17 à R. 332-23 du Code de l'Urbanisme.

3. Lorsque l'usage d'une aire de stationnement peut être mutualisé entre plusieurs équipements, Modification simplifiée 24 janvier 2013 s, le constructeur devra fournir la preuve que le nombre de stationnements imposé par le présent Règlement peut être diminué, et apporter l'accord des gestionnaires des aires de stationnements existants pour cette mutualisation. Un complément peut toutefois être exigé.
4. Les obligations définies ci-dessus sont considérées comme satisfaites lorsque les conditions prévues à l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme sont remplies, autrement dit, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement* lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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

5. La réalisation d'une étude déplacements est obligatoire dans toute opération de plus de 100 logements et dans les projets (hors habitat) de plus de 1 hectare.

SECTEUR Ua - ARTICLE 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan de zonage du P.L.U. sont soumis aux dispositions des articles L. 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
Les terrains classés au Plan de zonage du P.L.U. comme Eléments de paysage sont soumis aux dispositions de l'article L. 123-1.7 du Code de l'Urbanisme.
Dans les deux cas, se reporter aux Annexes du présent Règlement.
3. 30% des surfaces libres de toute construction seront végétalisées.
4. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain non construit.

Section 3 - Possibilités d'occupation du sol

SECTEUR Ua - ARTICLE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

TITRE II

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE AUX

SECTEURS UB

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Ub

Le secteur d'extension **Ub** comprend les sous-secteurs : **Uba** et **Ubb**, (destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat), **Ube** (équipements), **Ubl** (équipements sportifs et de loisirs), **Ubs** (équipements de santé) et **Ubv** (équipements des gens du voyage).

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les Orientations d'Aménagement définissent des principes que les futures opérations d'aménagement doivent prendre en compte dans un rapport de compatibilité. En effet, les orientations d'aménagement font apparaître le parti d'aménagement retenu, notamment les principes d'accès du secteur considéré, des voies principales et des cheminements doux. Les espaces verts figurant aux orientations d'aménagement sont inconstructibles à l'exception d'installations nécessaires à la découverte des sites.

Les dispositions du présent Règlement viennent compléter ces principes et ont une valeur d'opposabilité qui encadre également le droit à construire. En particulier, l'application des chiffres de densité figurant dans les Orientations d'Aménagement est précisée dans le chapitre Définitions des Dispositions générales du présent Règlement et s'applique pour chaque projet.

Les termes dans ce Chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I "Dispositions générales". Cette définition doit être prise en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

SECTEUR Ub - ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1. - L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat
- Les constructions destinées à abriter ces activités
- Les travaux ayant pour effet d'induire ou d'aggraver les dangers ou inconvénients que peut présenter l'exploitation de ces activités en modifiant le caractère du secteur.
2. Les installations et travaux divers soumis à autorisation :
 - a) Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que des garages collectifs de caravanes.
 - b) Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagements de la zone.
3. Le stationnement de caravanes isolées qu'elle qu'en soit la durée sauf sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
4. L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs en dehors du secteur **Ubv**.
5. L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
6. L'édification de dépendances avant la réalisation de la construction principale.
7. Les abris de jardin de plus de 12 m² d'emprise au sol ou de plus de 3 mètres de hauteur au faitage.
8. La construction, l'implantation ou l'extension d'une habitation dans la marge de recul de 15 mètres par rapport aux fils extérieurs et de 20 mètres par rapport à l'axe des lignes à moyenne et haute tension électrique.
9. En sous-secteurs **Ube**, **Ubl**, **Ubs** et **Ubv** :
Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article Ub2 et notamment les abris de jardin.

SECTEUR Ub - ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

1. Les installations classées sous réserve que toutes dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
2. Chaque projet concerné par une densité* affichée dans les Orientations d'aménagement du PLU devra respecter le nombre de logement à l'hectare qui y est affiché.
3. Toute opération de 5 logements ou plus devra comporter un minimum 20 % de logements locatifs sociaux, quel que soit le programme (collectifs, pavillonnaire, ...). En outre, il est précisé qu'un minimum de 20 % de la surface réservée à la construction devra être affecté au logement locatif social.
4. La reconstruction dans le respect du caractère architectural d'origine des bâtiments détruits par un sinistre sous réserve que le permis soit déposé dans les 3 ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre.
5. Sous réserve de leur intégration à l'environnement, les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement de la zone ne s'appliquent pas.
6. En sous-secteurs **Ube, Ubl, Ubs et Ubv** :
Les constructions nécessaires au bon fonctionnement du secteur, sous réserve de leur insertion dans le paysage.
7. En sous-secteur **Ubv** :
Les constructions, utilisation du sol, installations, travaux et dépôts nécessaires à la réalisation ou à l'extension d'un terrain familial ou d'une aire d'accueil des gens du voyage.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

SECTEUR Ub – ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

I. Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage établie par acte authentique.
2. L'implantation et l'aménagement des accès doit assurer le passage des véhicules et celui des piétons.
3. Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants.

II. Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.
3. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de sécurité et de réputation de faire demi-tour.

SECTEUR Ub – ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**I. Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Assainissement

Le réseau d'assainissement devra répondre à la loi sur l'eau et arrêtés techniques qui fixent les conditions techniques.

Tout raccordement au réseau collectif sera exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau.

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les dispositifs autonomes de traitement des eaux usées domestiques admettant le sol comme milieu de dispersion et/ou d'épuration doivent être privilégiés. Le rejet au milieu hydraulique superficiel (MHS) est interdit.

Tout projet de construction doit respecter un coefficient d'imperméabilisation maximal équivalent au pourcentage défini dans le tableau ci-dessous de la superficie du terrain conformément aux modalités de calcul et d'application définies dans l'annexe assainissement.

Sous-secteur	Coefficient d'imperméabilisation maximal
Uba	60%
Ubb	60%
Ube	75%
Ubl	60%
Ubs	90%
Ubv	100%

Dans le cas où le projet et les aménagements afférents dépassent ce coefficient, les constructeurs doivent réaliser des ouvrages d'évacuation ou de stockage des eaux pluviales appropriés, sur le terrain d'assiette du projet ou sur un terrain voisin, conformément aux dispositions stipulées dans l'annexe assainissement.

En cas d'extension d'une construction existante dépassant le seuil défini ci-dessus, seule l'extension est prise en compte dans le calcul d'imperméabilisation sans rattrapage de la situation préexistante. De la même façon, dans le cas du maintien ou de modification du bâti existant, les règles ne sont pas appliquées lorsque le projet améliore la situation au regard de l'imperméabilisation.

Nota : Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, l'annexe assainissement prévoit que les prescriptions à respecter sont déterminées après étude hydraulique sur le périmètre de l'opération.

a) Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain* doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Dans le cas d'opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, le débit de fuite maximum en sortie d'opération est de 1 litre/seconde à l'hectare. Ce débit peut être réduit par la collectivité en raison de la localisation de l'opération et de son impact possible sur les propriétés en aval. De plus, en cas d'impossibilité technique liée au terrain d'atteindre ce débit, il pourra être autorisé un débit plus important sans toutefois dépasser la limite de 3 litres/seconde à l'hectare.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toutefois, dans le cas d'opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage.

c) Dans tous les cas :

Les aménagements réalisés doivent être compatibles avec les dispositions des Annexes sanitaires du P.L.U.

III. Lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications :

Ces lignes doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Dans le cas d'opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, ces lignes seront à la charge du maître d'ouvrage.

SECTEUR Ub - ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

SECTEUR Ub - ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES**1. Voies routières publiques ou privées et emprises publiques*:****En sous-secteur Uba :**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques, existant ou futur, ou respecter un recul maximal de 10 mètres sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques du P.L.U. qui s'y substitue.

Les constructions en deuxième rideau sont autorisées et devront respecter un recul minimal de 20 mètres par rapport à l'alignement.

En sous-secteur Ubb :

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, existant ou futur sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques du P.L.U. qui s'y substitue.

2. Espaces verts et cheminements doux *:

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des espaces verts et cheminements doux* ou respecter un recul maximal de 3 mètres sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques du P.L.U. qui s'y substitue.

3. En fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée (postérieurement à l'approbation du P.L.U.) ou pour le respect d'une harmonie d'ensemble et de la trame bâtie aux abords du projet, l'implantation des constructions peut être imposée :
- pour la préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage
 - pour la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux
 - lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment
 - l'aménagement, la reconstruction à l'identique après sinistre.
 - pour l'extension de construction
 - pour les terrains dont plusieurs cotés jouxtent une voie publique ou privée ou une emprise publique ;
 - dans ce cas l'article 6 s'applique au seul côté d'accès principal du terrain.
 - pour les autres côtés jouxtant une voie publique ou privée ou une emprise publique (hormis le côté d'accès principal), il convient d'appliquer les règles suivantes : Les constructions peuvent s'implanter en limites, sous réserve de préserver les arbres et talus existants. Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limites, les constructions doivent être édifiées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
 - Toutefois, les abris de jardin ne devront pas s'implanter au-delà de 3 mètres des limites, sous réserve de préserver les arbres et talus existants.
4. Les abris de jardin devront s'implanter à au moins 15 mètres de l'alignement, sauf si le terrain est inférieur à 18 mètres. Dans ce cas, l'abri de jardin devra être localisé dans une bande de 3 mètres à partir de la limite opposée à l'alignement.

SECTEUR Ub - ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles ci-après sont applicables à toutes les constructions.

1. Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives, sous réserve de préserver les arbres et talus existants..
2. Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limites séparatives, et sauf disposition particulière portée aux documents graphiques du P.L.U. obligeant la construction en ordre continu d'une limite à l'autre, les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 3 mètres de celles-ci.
3. Toutefois, les abris de jardin ne devront pas s'implanter au-delà de 3 mètres des limites séparatives, sous réserve de préserver les arbres et talus existants.

SECTEUR Ub - ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les constructions (hors dépendances) non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, cette distance peut être réduite pour les parties de constructions en vis-à-vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales ou pour les dépendances à l'habitation principale.

Cette implantation n'est pas réglementée en secteur Ube.

SECTEUR Ub - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions, y compris les dépendances, ne peut excéder :

SOUS-SECTEURS	C.E.S. en %
Uba	100 %
Ubb	70 %

Les règles énoncées ci-dessus pourront être augmentées jusqu'à 20% pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation lorsque le pétitionnaire pourra justifier que son projet répond aux objectifs de Haute Performance Energétique (HPE) RT 2012. A ce titre, dans l'attente de la parution des textes réglementaires déterminant les critères applicables pour répondre aux objectifs de Haute Performance Energétique (HPE) RT 2012, le pétitionnaire devra justifier que son projet respecte cumulativement un coefficient Besoin Bioclimatique (BBio) et un coefficient d'énergie primaire (CEP) inférieurs de 10% minimum par rapport aux coefficients maximums autorisés par la réglementation thermique en vigueur.

SECTEUR Ub - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En sous-secteurs Uba et Ubb :

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture, à l'acrotère et en hauteur maximale est fixée comme suit :

SOUS-SECTEURS	EGOUT DE TOITURE	HAUT DE L'ACROTERE	HAUTEUR MAXIMALE
Uba et Ubb	6,5 m	7 m	11,5 m

Les règles énoncées ci-dessus pourront être augmentées jusqu'à 20% pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation lorsque le pétitionnaire pourra justifier que son projet répond aux objectifs de Haute Performance Energétique (HPE) RT 2012. A ce titre, dans l'attente de la parution des textes réglementaires déterminant les critères applicables pour répondre aux objectifs de Haute Performance Energétique (HPE) RT 2012, le pétitionnaire devra justifier que son projet respecte cumulativement un coefficient Besoin Bioclimatique (BBio) et un coefficient d'énergie primaire (CEP) inférieurs de 10% minimum par rapport aux coefficients maximums autorisés par la réglementation thermique en vigueur.

2. Une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout du toit, à l'acrotère ou au faîtage avec celles des constructions voisines.
3. Il pourra être autorisé ou imposé jusqu'à 1 mètre de dépassement des hauteurs* pour :
 - a) assurer une continuité des hauteurs entre la construction et les bâtiments voisins existants ;
 - b) permettre l'accessibilité handicapée dans le cas d'un terrain en pente ;
 - c) permettre d'adapter la construction dans le cas de difficulté d'adaptation au sol.
4. La hauteur des constructions se calcule à partir du niveau du sol fini du rez-de-chaussée qui ne doit pas être situé à plus de 0,5 mètres au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassement) sous l'emprise de la construction. Le niveau est calculé par section maximale de 20 mètres.
5. Dans le cas de constructions (ou ensemble de constructions en ordre continu) dont la longueur de façade est au moins égale à 30 mètres, un dépassement n'excédant pas 2 mètres des hauteurs fixées dans le tableau ci-dessus peut être admis sur 30 % de la longueur du bâtiment.
Cette possibilité ne pourra être cumulée avec celle résultant d'éventuelles adaptations mineures.
6. La hauteur maximale des éoliennes ne devra pas dépasser 12 mètres à compter du terrain naturel.

SECTEUR Ub – ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

1. En vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme :

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

2. Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des sites et secteurs à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.
De plus, les travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent utiliser des techniques qui permettront le maintien et la mise en valeur des caractéristiques architecturales et patrimoniales.
Les prescriptions figurant dans l'Annexe 6 du présent règlement devra est respecté.
3. Hormis les principes ci-dessus visés, les constructions doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement. L'aspect extérieur peut être librement conçu sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- **Toitures :**

- La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de structures et superstructures tels que : cheminées, boîte d'ascenseur, sorties de ventilation; locaux techniques.

- **Antennes et paraboles :**

- Les antennes paraboliques doivent, par leur couleur ou leur transparence s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent...
- Antennes : les antennes d'émission ou de réception (radios, télévisions, radios-téléphones) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible être visibles depuis l'espace public.
- Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 1 mètre par rapport au plan vertical des façades.

- **Clôtures :**

Les conifères et lauriers palmes sont interdits.

Les clôtures en plaques de béton brut moulé, ajourées ou non, ou en parpaings apparents sont interdites.

Les clôtures végétales ou non° de qualité, telles que les murs de pierres, doivent être conservées et entretenues.

Les matériaux de type canisse, brande, ou bambou sont interdits.

Clôtures en voies et emprises publiques et le long des espaces verts :

Les clôtures sont constituées d'un des types suivants :

- Un muret en pierres apparentes ou parpaings enduit d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, y compris le mur de soutènement,
- Un muret en pierres apparentes ou parpaings enduit de 0,70 mètre, y compris le mur de soutènement, surélevé d'un grillage (vert, noir ou gris anthracite) ou tout autre matériau permettant une bonne intégration de la clôture dans le paysage. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture ne pourra pas dépasser 1,50 mètre.
- Un grillage plastifié vert, noir ou gris anthracite, d'une hauteur maximale de 1,50 mètre,
- Les matériaux de type canisse, brande, claustra ou bambou sont exclus.
- Il est possible de surélever avec le même matériau un mur en pierres ou en parpaings enduit existant, sous réserve d'une bonne intégration paysagère de la clôture. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture ne pourra pas dépasser 1,20 mètre.
- La clôture peut être doublée d'une haie vive variée.

Clôtures le long des cheminements doux :

- Si l'emprise contenant le cheminement doux est inférieure à 4 mètres de largeur, dans ce cas, les règles seront celles applicables aux « clôtures en limites séparatives » ;
- Si l'emprise contenant le cheminement doux est supérieure à 4 mètres de largeur, dans ce cas, les règles seront celles applicables aux « clôtures en voies et emprises publiques et le long des espaces verts ».

Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres y compris mur de soutènement sont constituées de grillage (vert, noir ou gris anthracite) établi ou non sur une rangée de parpaings de 0,20 mètre de haut maximum, ou de murs maçonnés enduits, ou de moellons, ou de palissades et doublées facultativement d'une haie végétale.

Clôtures donnant sur une zone A ou N :

Seules les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres constituées d'une haie végétale (secondée ou non d'un grillage) sont autorisées.

- **Locaux et équipements techniques :**

- Les coffrets compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à en réduire l'impact.
- Les locaux techniques sont intégrés au bâti principal.

- **Bâtiments anciens remarquables**

Des mesures de protections du caractère patrimonial des bâtiments anciens remarquables figurent dans l'Annexe 6 du présent Règlement.

SECTEUR Ub - ARTICLE 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- **Dispositions générales en matière de stationnement :**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins nécessités par la fréquentation des constructions et installations. Il doit être assuré sur l'unité foncière de la construction envisagée ou dans son environnement immédiat en dehors des voies publiques

- **En particulier, le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales ci-après définies :**

	PLACES DE STATIONNEMENT
Logements :	
. Collectifs	1,5 place de stationnement de véhicule par logement créé. De plus, un nombre de places visiteurs pourra être imposé en fonction du programme. 1,5 emplacement deux roues par logement créé.
. Maisons d'habitation	2 places de stationnement de véhicule minimum réalisées sur une enclave privative non close sur le terrain de construction. 2 emplacements deux roues par logement créé.
. Lotissements et groupe d'habitation	Il sera prévu en plus une place de stationnement banalisée de véhicule pour 3 logements.
Résidences communautaires *	1 place de stationnement de véhicule pour 3 logements ou 3 chambres créés. 1 emplacement deux roues pour 2 logements ou 2 chambres créés.
Etablissements gérontologiques *	1 place de stationnement de véhicule pour 6 chambres ou 6 logements créés. 1 emplacement deux-roues pour 6 chambres ou 6 logements créés.
Equipements d'enseignement	2 places de stationnement de véhicule par salle de classe créée plus 4 places supplémentaires par projet. 3 emplacements deux roues par salle de classe créée pour les établissements du 1 ^{er} degré. 6 emplacements deux roues par salle de classe créée pour les établissements du second degré.
Commerces y compris les services, bureaux et autres activités	1 place de stationnement de véhicule par tranche complète de 60 m ² de surface de plancher pour une surface de plancher créée ≤ à 150 m ² . 1 place de stationnement de véhicule par tranche complète de 40 m ² de surface de plancher pour une surface de plancher créée > à 150 m ² .
Restaurants	1 place de stationnement de véhicule pour 4 places à table créée recevant du public. 1 emplacement deux-roues par tranche complète de 150 m ² de surface de plancher.
Hôtels	1 place de stationnement de véhicule pour 2 chambres.
Etablissements hospitaliers	1 place de stationnement de véhicule pour 6 lits créés. Un emplacement deux roues par tranche complète de 200 m ² de surface de plancher. créées.
Activités industrielles et artisanales	Une aire de stationnement de véhicule correspondant à 30% de la surface de plancher créée.
Autres	<u>La règle applicable pour les constructions et installations non prévues ci-dessus</u> est celle s'appliquant à la catégorie d'établissement ou de constructions la plus directement assimilable. Toutefois, la collectivité peut autoriser ou imposer un nombre de place inférieur ou supérieur afin que l'offre de stationnement soit en rapport avec l'utilisation envisagée (salle de réunion, salle de spectacle, culte, bâtiments public, ...).

*Les obligations en matière de stationnement pour les résidences séniors doivent répondre à celles imposées aux établissements gérontologiques.

• Modalités d'application :

1. Le nombre de places exigées pour les deux roues correspond soit à un local ou un emplacement clos, accessible de 1,5 m² par place, soit à un emplacement de plain-pied équipé d'un nombre de dispositifs suffisants pour attacher autant de deux roues que de places requises. Pour les nouvelles constructions dont la surface de plancher* est supérieure à 750 m², à usage d'habitat, d'activités, de commerces et de bureaux et pour les établissements d'enseignement, et pour les collectifs quelle qu'en soit la surface, un local couvert devra être aménagé.

Pour les établissements scolaires, une localisation accessible et fonctionnelle des emplacements, une localisation à proximité immédiate des entrées, une visibilité et une bonne signalisation, une facilité d'accès (éviter marches, étages, plusieurs portes à franchir...) ainsi que la couverture et l'éclairage des emplacements seront recherchés.

2. Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle minimal de 5 mètres par 2,50 mètres.

Les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite doivent être prévues conformément à la législation en vigueur (voir Annexe 6 du présent Règlement).

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres situé en zone **U** ou **AU**,
- soit justifier d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération
- soit justifier d'une de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L. 123-1-2, L. 332-7-1 et R. 332-17 à R. 332-23 du Code de l'Urbanisme.

3. Lorsque l'usage d'une aire de stationnement peut être mutualisé entre plusieurs équipements, cette formule sera à privilégier. Dans ce cas, le constructeur devra fournir la preuve que le nombre de stationnements imposé par le présent Règlement peut être diminué, et apporter l'accord des gestionnaires des aires de stationnements existants pour cette mutualisation. Un complément peut toutefois être exigé.
4. Les obligations définies ci-dessus sont considérées comme satisfaites lorsque les conditions prévues à l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme sont remplies, autrement dit, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement* lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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

5. La réalisation d'une étude déplacements est obligatoire dans toute opération de plus de 100 logements et dans les projets (hors habitat) de plus de 1 hectare.

SECTEUR Ub - ARTICLE 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.
2. Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan de zonage du P.L.U. sont soumis aux dispositions des articles L. 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
Les terrains classés au Plan de zonage du P.L.U. comme Eléments de paysage sont soumis aux dispositions de l'article L. 123-1.7 du Code de l'Urbanisme.
Dans les deux cas, se reporter aux Annexes du présent Règlement.
3. 30% des surfaces libres de toute construction seront végétalisées.
4. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain non construit.

Section 3 - Possibilités d'occupation du sol

SECTEUR Ub - ARTICLE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

TITRE II

CHAPITRE III

REGLEMENT APPLICABLE AUX

SECTEURS UI

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Ui

Le secteur **Ui** est destiné aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Les termes dans ce Chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I "Dispositions générales". Cette définition doit être prise en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

SECTEUR Ui - ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1. Les constructions, ouvrages et travaux destinés à d'autres usages que les activités industrielles, artisanales, tertiaires ou de restauration et d'équipements collectifs d'intérêt général ou autres que ceux admis à l'article 2 du secteur.
2. Les installations et travaux divers soumis à autorisation :
 - a) les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public
 - b) Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités (à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public), ainsi que des garages collectifs de caravanes.
 - c) Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagements de la zone.
3. L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
4. Le stationnement de plus de trois mois des caravanes, l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes.
5. L'implantation des résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
6. Les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux.
7. La création de bâtiments agricoles.
8. Les constructions, ouvrages et travaux liées aux activités industrielles, artisanales, tertiaires ou de restauration non raccordés à un réseau d'assainissement collectif, dès lors qu'ils seraient incompatibles avec un traitement d'effluents par des techniques relevant de l'assainissement autonome.

SECTEUR Ui - ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité et que la surface de plancher du logement n'excède pas 30 m².
2. Les installations classées soumises à autorisation, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle, les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
3. L'extension des constructions existantes dans les marges de recul (D 126, D 135, D 135 bis, D 767, N 166, lignes à hautes tensions).

4. La reconstruction dans le respect du caractère architectural d'origine des bâtiments détruits par un sinistre sous réserve que le permis soit déposé dans les 3 ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre.
5. Dans les périmètres figurant au Plan de zonage du PLU en « Zone de maîtrise de l'urbanisation » M1 ou M2, les types d'occupation ou d'utilisation du sol doivent respecter les règles figurant à l'Article 6 des Dispositions générales du présent Règlement.
6. Sous réserve de leur intégration à l'environnement, les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement de la zone ne s'appliquent pas.
7. Les aires de stationnement ouvertes au public

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

SECTEUR Ui - ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

I. Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage établie par acte authentique.
2. L'implantation et l'aménagement des accès doit assurer le passage des véhicules et celui des piétons.
3. Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants.

II. Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.
3. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de sécurité et de réputation de faire demi-tour.

SECTEUR Ui - ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Assainissement

Le réseau d'assainissement devra répondre à la loi sur l'eau et arrêtés techniques qui fixent les conditions techniques.

Tout raccordement au réseau collectif sera exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau.

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les dispositifs autonomes de traitement des eaux usées domestiques admettant le sol comme milieu de dispersion et/ou d'épuration doivent être privilégiés. Le rejet au milieu hydraulique superficiel (MHS) est interdit.

Tout projet de construction doit respecter un coefficient d'imperméabilisation maximal équivalent à **80%** de la superficie du terrain conformément aux modalités de calcul et d'application définies dans l'annexe assainissement. Dans le cas où le projet et les aménagements afférents dépassent ce coefficient, les constructeurs doivent réaliser des

ouvrages d'évacuation ou de stockage des eaux pluviales appropriés, sur le terrain d'assiette du projet ou sur un terrain voisin, conformément aux dispositions stipulées dans l'annexe assainissement.

En cas d'extension d'une construction existante dépassant le seuil défini ci-dessus, seule l'extension est prise en compte dans le calcul d'imperméabilisation sans rattrapage de la situation préexistante. De la même façon, dans le cas du maintien ou de modification du bâti existant, les règles ne sont pas appliquées lorsque le projet améliore la situation au regard de l'imperméabilisation.

a) Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain* doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Dans le cas d'opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, le débit de fuite maximum en sortie d'opération est de 1 litre/seconde à l'hectare. Ce débit peut être réduit par la collectivité en raison de la localisation de l'opération et de son impact possible sur les propriétés en aval. De plus, en cas d'impossibilité technique liée au terrain d'atteindre ce débit, il pourra être autorisé un débit plus important sans toutefois dépasser la limite de 3 litres/seconde à l'hectare.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toutefois, dans le cas d'opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage.

c) Dans tous les cas :

Les aménagements réalisés doivent être compatibles avec les dispositions des Annexes sanitaires du P.L.U.

III. Lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications :

Ces lignes doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Dans le cas d'opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, ces lignes seront à la charge du maître d'ouvrage.

SECTEUR Ui - ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

SECTEUR Ui - ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent s'implanter à partir de 7 mètres de la limite de l'emprise publique actuelle ou future sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques du P.L.U. qui s'y substitue. La marge d'isolement se définit entre l'alignement et 7 mètres. Dans cette marge d'isolement, les dépôts de matériels, de stockage ou de matériaux sont interdits.
2. Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas définis ci-après :
 - l'extension d'un bâtiment existant sur le même terrain,
 - le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet
 - la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité structurant le paysage,
 - les équipements liés à l'exploitation de l'activité dans la limite de 10 m².

SECTEUR Ui - ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives, sous réserve de préserver les arbres et talus existants.
2. Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limites séparatives, et sauf disposition particulière portée aux documents graphiques du P.L.U. obligeant la construction en ordre continu d'une limite à l'autre, les constructions ou parties de constructions, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons, seront implantées à une distance **(D)**, en fonction de la hauteur **(H)** du bâtiment.
La hauteur des constructions se détermine à partir du terrain naturel sous l'emprise du bâtiment, jusqu'au faîtage ou sommet de l'acrotère, pour des toitures terrasses.
Si H est inférieure ou égale à 10 mètres alors D est égale à 5 mètres minimum
Si H est supérieure à 10 mètres alors D est égale à 7 mètres minimum
3. Les implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas définis ci-après :
 - le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet,
 - l'extension d'un bâtiment sur le même terrain,
 - l'implantation d'un bâtiment sur un terrain contigu dans le respect d'une harmonie d'ensemble,
 - la préservation d'un élément végétal de qualité ou structurant le paysage.

SECTEUR Ui - ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance séparant deux constructions ne peut être inférieure à 5 mètres.

SECTEUR Ui - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions, y compris les dépendances, ne peut excéder 60 % du terrain.

SECTEUR Ui - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres. Cette hauteur sera calculée par rapport à la côte NGF moyenne du terrain naturel sous l'emprise de la construction, à plus ou moins 0,50 mètres de la côte NGF.

Si le terrain est en pente, les côtes seront prises au milieu de section de longueurs maximales de 30 mètres de long du bâtiment.

2. Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas d'activités comportant des impératifs particuliers de sécurité ou des contraintes techniques spécifiques.
3. La hauteur maximale des éoliennes ne devra pas dépasser 12 mètres à compter du terrain naturel.

SECTEUR Ui - ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

1. En vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme :

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

2. Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des sites et secteurs à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.
De plus, les travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent utiliser des techniques qui permettront le maintien et la mise en valeur des caractéristiques architecturales et patrimoniales.
Les prescriptions figurant dans l'Annexe 6 du présent règlement devra est respecté.
3. Hormis les principes ci-dessus visés, les constructions doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement. L'aspect extérieur peut être librement conçu sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- **Façades :**

Les constructions font l'objet d'une recherche architecturale pour les percements, les proportions, la composition et tout particulièrement l'organisation des entrées.

- **Toitures :**

- La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments techniques et de superstructures (tels que cheminée, boîte d'ascenseur, ventilation, locaux techniques).
- Les accroches avec les toitures voisines doivent être particulièrement étudiées.

- **Antennes et paraboles :**

- Les antennes paraboliques doivent, par leur couleur ou leur transparence s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent...
- Antennes : les antennes d'émission ou de réception (radios, télévisions, radios-téléphones) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible être visibles depuis l'espace public.

- Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 1 mètre par rapport au plan vertical des façades.
- **Matériaux :**
 - Les pastiches d'architecture, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont proscrits.
 - Dans tous les cas, lorsque les murs séparatifs ou les murs aveugles ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, ils doivent s'harmoniser avec les dites façades.
- **Ravalement :**

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec l'environnement aux abords du projet.
- **Clôtures :**
 - Les clôtures végétales ou non végétales existantes de qualité doivent être conservées dans la mesure du possible, et entretenues.
 - Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux s'harmonisent avec la construction principale et prennent en compte l'aspect et les dimensions des clôtures avoisinantes.
 - Les clôtures doivent contribuer à la bonne tenue des installations communes et des espaces verts.
 - Les clôtures doivent être doublées, à l'intérieur de la parcelle, d'une haie végétale composée d'essences variées qui fera le tour du terrain, hormis les parties de terrain couvertes par les constructions, aires de stationnement et voies de circulation.
- **Locaux et équipements techniques :**
 - Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à réduire leur impact visuel.
 - Les locaux techniques sont intégrés si possible au bâti principal. Dans le cas contraire, ils doivent prendre en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.
- **Aires de stockage :**
 - Elles sont interdites dans la marge d'isolement définie à l'article Ui 6.
 - Elles sont implantées de manière à éviter que les matériaux stockés soient visibles de la voie publique et positionnées en partie arrière du terrain.
- **Quais de déchargement :**

Les quais de déchargement ne devront pas être visibles depuis les voies de dessertes principales (D 135, D 135 bis, D 767, N 166).

SECTEUR Ui - ARTICLE 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Dispositions générales en matière de stationnement :

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins nécessités par la fréquentation des constructions et installations. Il doit être assuré sur l'unité foncière de la construction envisagée ou dans son environnement immédiat en dehors des voies publiques

- En particulier, le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales ci-après définies :

	PLACES DE STATIONNEMENT
Logements de fonction :	1 place de stationnement de véhicule minimum. 1 emplacement deux roues par logement créé.

Commerces y compris les services, bureaux et autres activités	1 place de stationnement de véhicule par tranche complète de 60 m ² de surface de plancher pour une surface de plancher créée ≤ à 150 m ² . 1 place de stationnement de véhicule par tranche complète de 40 m ² de surface de plancher pour une surface de plancher créée > à 150 m ² .
Restaurants	1 place de stationnement de véhicule pour 4 places à table créée recevant du public. 1 emplacement deux-roues par tranche complète de 150 m ² de surface de plancher.
Hôtels	1 place de stationnement de véhicule pour 2 chambres.
Activités industrielles et artisanales	Une aire de stationnement de véhicule correspondant à 30% de la surface de plancher créée.
Autres	<u>La règle applicable pour les constructions et installations non prévues ci-dessus</u> est celle s'appliquant à la catégorie d'établissement ou de constructions la plus directement assimilable. Toutefois, la collectivité peut autoriser ou imposer un nombre de place inférieur ou supérieur afin que l'offre de stationnement soit en rapport avec l'utilisation envisagée (salle de réunion, salle de spectacle, culte, bâtiments public, ...).

• Modalités d'application :

1. Le nombre de places exigées pour les deux roues correspond soit à un local ou un emplacement clos, accessible de 1,5 m² par place, soit à un emplacement de plain-pied équipé d'un nombre de dispositifs suffisants pour attacher autant de deux roues que de places requises. Pour les nouvelles constructions dont la surface de plancher* est supérieure à 750 m², à usage d'activités, de commerces et de bureaux, un local couvert devra être aménagé.

2. Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle minimal de 5 mètres par 2,50 mètres.

Les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite doivent être prévues conformément à la législation en vigueur (voir Annexe 6 du présent Règlement).

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres situé en zone **U** ou **AU**,
- soit justifier d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération
- soit justifier d'une de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L. 123-1-2, L. 332-7-1 et R. 332-17 à R. 332-23 du Code de l'Urbanisme.

3. Les aires de stationnement ne doivent pas être implantées dans les marges de recul le long des voies de circulation (D 135, D 135bis, D 767, D 126, N 166).
4. Les obligations définies ci-dessus sont considérées comme satisfaites lorsque les conditions prévues à l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme sont remplies, autrement dit, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement* lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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

5. La réalisation d'une étude déplacements est obligatoire dans les projets de plus de 1 hectare.

SECTEUR Ui - ARTICLE 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DEPLANTATIONS

1. Les plantations existantes et talus doivent être conservés dans la mesure du possible et le cas échéant, complétés en favorisant des mesures de protection pour assurer leur conservation.
2. Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan de zonage du P.L.U. sont soumis aux dispositions des articles L. 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
Les terrains classés au Plan de zonage du P.L.U. comme Eléments de paysage sont soumis aux dispositions de l'article L. 123-1.7 du Code de l'Urbanisme.
Dans les deux cas, se reporter aux Annexes du présent Règlement.
3. Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées, sur les parties de terrain non couvertes par les constructions, aires de stationnement et voies de circulation.
4. Les aires de stationnement doivent être paysagées et intégrées au projet :
 - Un arbre planté par tranche de 100 m² d'espace libre, à dominante végétale,
 - Un arbre pour 6 places aériennes de stationnements.Les aires de stationnements sont entourées de haies végétales ou arbustives.

Section 3 - Possibilités d'occupation du sol

SECTEUR Ui - ARTICLE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

TITRE II

CHAPITRE IV

REGLEMENT APPLICABLE AUX

SECTEURS UT

CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Ut

Le secteur Ut est destiné aux activités tertiaires à l'exception du commerce.

Les termes dans ce Chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I "Dispositions générales". Cette définition doit être prise en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

SECTEUR Ut – ARTICLE 1 -

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles prévues à l'article Ut2.

SECTEUR Ut – ARTICLE 2 -

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les constructions destinées aux activités tertiaires à l'exception du commerce,
- Le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité et que la surface de plancher du logement n'excède pas 30 m².
- Les équipements d'intérêt collectif,
- La reconstruction dans le respect du caractère architectural d'origine des bâtiments détruits par un sinistre sous réserve que le permis soit déposé dans les 3 ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre.
- Sous réserve de leur intégration à l'environnement, les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement de la zone ne s'appliquent pas.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

SECTEUR Ut – ARTICLE 3 -

ACCES ET VOIRIE

I. Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage établie par acte authentique.

2. Aucun accès automobile direct ne pourra se faire le long des déviations d'agglomération, des routes départementales et itinéraires importants.
3. L'implantation et l'aménagement des accès doit assurer le passage des véhicules et celui des piétons.

II. Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.
3. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de sécurité et de réurgation de faire demi-tour.

SECTEUR Ut – ARTICLE 4 -

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les coffrets de branchement basse tension et gaz devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

I. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Assainissement

Le réseau d'assainissement devra répondre à la loi sur l'eau et arrêtés techniques qui fixent les conditions techniques.

Tout raccordement au réseau collectif sera exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau.

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les dispositifs autonomes de traitement des eaux usées domestiques admettant le sol comme milieu de dispersion et/ou d'épuration doivent être privilégiés. Le rejet au milieu hydraulique superficiel (MHS) est interdit.

Tout projet de construction doit respecter un coefficient d'imperméabilisation maximal équivalent à **80%** de la superficie du terrain conformément aux modalités de calcul et d'application définies dans l'annexe assainissement. Dans le cas où le projet et les aménagements afférents dépassent ce coefficient, les constructeurs doivent réaliser des ouvrages d'évacuation ou de stockage des eaux pluviales appropriés, sur le terrain d'assiette du projet ou sur un terrain voisin, conformément aux dispositions stipulées dans l'annexe assainissement.

a) Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain* doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Dans le cas d'opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, le débit de fuite maximum en sortie d'opération est de 1 litre/seconde à l'hectare. Ce débit peut être réduit par la collectivité en raison de la localisation de l'opération et de son impact possible sur les propriétés en aval. De plus, en cas d'impossibilité technique liée au terrain d'atteindre ce débit, il pourra être autorisé un débit plus important sans toutefois dépasser la limite de 3 litres/seconde à l'hectare.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toutefois, dans le cas d'opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage.

c) Dans tous les cas :

Les aménagements réalisés doivent être compatibles avec les dispositions des Annexes sanitaires du P.L.U.

III. Lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications :

Ces lignes doivent être installées en souterrain.

Dans le cas d'opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, ces lignes seront à la charge du maître d'ouvrage.

SECTEUR Ut –ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Le terrain, s'il n'est pas desservi en assainissement collectif, doit avoir une superficie suffisante pour répondre aux normes techniques en matière d'assainissement autonome.

Dans le cas contraire, il n'est pas constructible.

SECTEUR Ut –ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent s'implanter à partir de 5 mètres de la limite de l'emprise publique actuelle ou future sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques du P.L.U. qui s'y substitue. La marge d'isolement se définit entre l'alignement et 5 mètres. Dans cette marge d'isolement, les dépôts de matériels, de stockage ou de matériaux sont interdits.
- Le long des routes départementales, aucune construction, aménagement ou stationnement ne peut être réalisé dans une bande de 20 mètres à compter de l'axe de la voie.
- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas définis ci-après :
 - l'extension d'un bâtiment sur le même terrain,
 - le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet,

- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité structurant le paysage.

SECTEUR Ut – PROJET ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions seront implantées en respectant une marge de recul par rapport aux limites séparatives d'au moins 5 mètres, sous réserve de préserver les arbres et talus existants.
- Les implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas définis ci-après :
 - le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet,
 - l'extension d'un bâtiment sur le même terrain,
 - l'implantation d'un bâtiment sur un terrain contigu dans le respect d'une harmonie d'ensemble,
 - la préservation d'un élément végétal de qualité ou structurant le paysage.

SECTEUR Ut - ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance séparant deux constructions ne peut être inférieure à 5 mètres.

SECTEUR Ut - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions, y compris les dépendances, ne peut excéder 60% du terrain.
L'emprise au sol des équipements d'intérêt collectifs n'est pas réglementée.

SECTEUR Ut - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres. Cette hauteur sera calculée par rapport à la côte NGF moyenne du terrain naturel sous l'emprise de la construction, à plus ou moins 0,50 mètres de la côte NGF.
- Si le terrain est en pente, les côtes seront prises au milieu de section de longueurs maximales de 30 mètres le long du bâtiment.

SECTEUR Ut - ARTICLE 11 -**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET
AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION
DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

En vertu de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme :

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

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des sites et secteurs à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

De plus, les travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent utiliser des techniques qui permettront le maintien et la mise en valeur des caractéristiques architecturales et patrimoniales.

Les prescriptions figurant dans l'Annexe 6 du présent règlement devra est respecté.

Hormis les principes ci-dessus visés, les constructions doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement. L'aspect extérieur peut être librement conçu sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- **Façades :**

Les constructions font l'objet d'une recherche architecturale pour les percements, les proportions, la composition et tout particulièrement l'organisation des entrées. Les façades visibles depuis les déviations d'agglomération, les routes départementales et itinéraires importants devront faire l'objet d'un traitement qualitatif particulier.

- **Toitures :**

- La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments techniques et de superstructures (tels que cheminée, boîte d'ascenseur, ventilation, locaux techniques).
- Les accroches avec les toitures voisines doivent être particulièrement étudiées.
- Les couvertures à faible pente devront être dissimulées derrière un acrotère

- **Matériaux :**

Les pastiches d'architecture, les matériaux à contre-emploi avec l'architecture, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux de remplissage ou fabriqués en vu d'être recouverts d'un enduit sont proscrits.

Dans tous les cas, lorsque les murs séparatifs ou les murs aveugles ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, ils doivent s'harmonier avec les dites façades.

- **Antennes et paraboles :**

- Les antennes paraboliques doivent, par leur couleur ou leur transparence s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du

paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent...

- Antennes : les antennes d'émission ou de réception (radios, télévisions, radios-téléphones) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible être visibles depuis l'espace public.
- Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 1 mètre par rapport au plan vertical des façades.

- **Ravalement :**

Les couleurs des façades doivent prendre en compte l'environnement aux abords du projet.

- **Clôtures :**

- Les clôtures sont interdites le long des routes départementales. Elles sont tolérées à partir de 20 mètres à compter de l'axe de la voie.
- Lorsque les clôtures s'avèrent indispensables pour des raisons de sécurité, elles seront constituées d'un grillage galvanisé vert, noir, ou gris anthracite de 2 mètres de hauteur maximum. Les clôtures doivent être doublées d'une haie végétale composée d'essences variées.
- Les clôtures végétales ou non végétales existantes de qualité doivent être conservées dans la mesure du possible, et entretenues.

- **Locaux et équipements techniques :**

- Les coffrets compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à en réduire leur impact visuel.
- Les locaux techniques sont intégrés si possible au bâti principal. Dans le cas contraire, ils doivent prendre en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

- **Aires de stockage :**

- Lorsqu'elles s'avèrent nécessaires, les aires de stockage pourront être aménagées sous réserve ne pas être visibles depuis les voies. Elles pourront notamment être masquées par une haie vive.

SECTEUR Ut - ARTICLE 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Dispositions générales en matière de stationnement :

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins nécessités par la fréquentation des constructions et installations. Il doit être assuré sur l'unité foncière de la construction envisagée ou dans son environnement immédiat en dehors des voies publiques

1- Véhicules automobiles :

- 1 emplacement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher créée.
- 1 emplacement par logement de fonction créé.

2- Deux roues :

- 1 emplacement par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée.
- 1 emplacement deux roues par logement de fonction créé.

• Modalités d'application :

1. Le nombre de places exigées pour les deux roues correspond soit à un local ou un emplacement clos, accessible de 1,5 m² par place, soit à un emplacement de plain-pied équipé d'un nombre de dispositifs suffisants pour attacher autant de deux roues que de places requises. Pour les nouvelles constructions dont la surface de plancher.* est supérieure à 750 m², un local couvert devra être aménagé.
2. La collectivité peut autoriser ou imposer un nombre de place inférieur ou supérieur afin que l'offre de stationnement soit en rapport avec l'utilisation envisagée.
3. Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle minimal de 5 mètres par 2,50 mètres.

Les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite doivent être prévues conformément à la législation en vigueur (voir Annexe 6 du présent Règlement).
Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres situé en zone **U** ou **AU**,
- soit justifier d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération
- soit justifier d'une de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L. 123-1-2, L. 332-7-1 et R. 332-17 à R. 332-23 du Code de l'Urbanisme.

4. Les aires de stationnement ne doivent pas être implantées dans une bande de 20 mètres à compter de l'axe de la voie des routes départementales.
5. La réalisation d'une étude déplacements est obligatoire dans les projets de plus de 1 hectare.

SECTEUR Ut - ARTICLE 13 - **REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les marges de recul seront traitées en espace vert.

Les plantations existantes et talus doivent être conservés dans la mesure du possible et le cas échéant, complétés en favorisant des mesures de protection pour assurer leur conservation.

Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan de zonage du P.L.U. sont soumis aux dispositions des articles L. 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les terrains classés au Plan de zonage du P.L.U. comme Eléments de paysage sont soumis aux dispositions de l'article L. 123-1.7 du Code de l'Urbanisme.

Dans les deux cas, se reporter aux Annexes du présent Règlement.

Les aires de stationnement doivent être paysagées et intégrées au projet :

- Un arbre planté par tranche de 100 m² d'espace libre, à dominante végétale,
- Un arbre pour 6 places aériennes de stationnements

Les aires de stationnements sont entourées de haies végétales ou arbustives.

Section 3 - Possibilités d'occupation du sol

SECTEUR Ut - ARTICLE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

TITRE III

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE AUX

SECTEURS AU

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS AU

Le secteur **AU** correspond à des espaces de la commune à caractère naturel non équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court, moyen ou long terme comprend les secteurs **1AU** (ouverture à l'urbanisation) et **2AU** (urbanisation future).

Les secteurs **2AU** ne pourront s'ouvrir à l'urbanisation qu'après une modification ou d'une révision simplifiée du P.L.U.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs **1AU** se fera par une opération d'ensemble (Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.), lotissement, permis groupé), compatible avec les orientations d'aménagement intégrées au P.L.U.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les Orientations d'Aménagement définissent des principes que les futures opérations d'aménagement doivent prendre en compte dans un rapport de compatibilité. En effet, les orientations d'aménagement font apparaître le parti d'aménagement retenu, notamment les principes d'accès du secteur considéré, des voies principales et des cheminements doux. Les espaces verts figurant aux orientations d'aménagement sont inconstructibles à l'exception d'installations nécessaires à la découverte des sites.

Les dispositions du présent Règlement viennent compléter ces principes et ont une valeur d'opposabilité qui encadre également le droit à construire. En particulier, l'application des chiffres de densité figurant dans les Orientations d'Aménagement est précisée dans le chapitre Définitions des Dispositions générales du présent Règlement et s'applique pour chaque projet.

Les termes dans ce Chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I "Dispositions générales". Cette définition doit être prise en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

SECTEUR AU - ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1. L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat
2. Les installations et travaux divers soumis à autorisation :
 - a) Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que des garages collectifs de caravanes.
 - b) Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagements de la zone.
3. Le stationnement de caravanes isolées qu'elle qu'en soit la durée sauf sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
4. L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
5. L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
6. Les abris de jardin de plus de 12 m² d'emprise au sol ou de plus de 3 mètres de hauteur au faîtage.
7. La construction, l'implantation ou l'extension d'une habitation dans la marge de recul de 15 mètres par rapport aux fils extérieurs et de 20 mètres par rapport à l'axe des lignes à moyenne et haute tension électrique.

SECTEUR AU - ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions:

1. L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
2. L'extension mesurée ou l'aménagement de bâtiments existants avant la date d'approbation du P.L.U. du 25 mars 2005 à condition qu'il ne compromette pas l'aménagement futur du secteur.
3. Chaque projet concerné par une densité* affichée dans les Orientations d'aménagement du PLU devra respecter le nombre de logement à l'hectare qui y est affiché.
4. La reconstruction dans le respect du caractère architectural d'origine des bâtiments détruits par un sinistre sous réserve que le permis soit déposé dans les 3 ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édifée régulièrement, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre.
5. Sous réserve de leur intégration à l'environnement, les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement du secteur ne s'appliquent pas.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**SECTEUR AU - ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE****I. Accès**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage établie par acte authentique.
2. L'implantation et l'aménagement des accès doit assurer le passage des véhicules et celui des piétons.
3. Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants.

II. Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.
3. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de sécurité et de répression de faire demi-tour.

SECTEUR AU – ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**I. Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Assainissement

Le réseau d'assainissement devra répondre à la loi sur l'eau et arrêtés techniques qui fixent les conditions techniques.

Tout raccordement au réseau collectif sera exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau.

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les dispositifs autonomes de traitement des eaux usées domestiques admettant le sol comme milieu de dispersion et/ou d'épuration doivent être privilégiés. Le rejet au milieu hydraulique superficiel (MHS) est interdit.

Tout projet de construction doit respecter un coefficient d'imperméabilisation maximal équivalent à **75%** de la superficie du terrain conformément aux modalités de calcul et d'application définies dans l'annexe assainissement. Dans le cas où le projet et les aménagements afférents dépassent ce coefficient, les constructeurs doivent réaliser des ouvrages d'évacuation ou de stockage des eaux pluviales appropriés, sur le terrain d'assiette du projet ou sur un terrain voisin, conformément aux dispositions stipulées dans l'annexe assainissement.

a) Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain* doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Dans le cas d'opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, le débit de fuite maximum en sortie d'opération est de 1 litre/seconde à l'hectare. Ce débit peut être réduit par la collectivité en raison de la localisation de l'opération et de son impact possible sur les propriétés en aval. De plus, en cas d'impossibilité technique liée au terrain d'atteindre ce débit, il pourra être autorisé un débit plus important sans toutefois dépasser la limite de 3 litres/seconde à l'hectare.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toutefois, dans le cas d'opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage.

c) Dans tous les cas :

Les aménagements réalisés doivent être compatibles avec les dispositions des Annexes sanitaires du P.L.U.

III. Lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications :

Ces lignes doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Dans le cas d'opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, ces lignes seront à la charge du maître d'ouvrage.

SECTEUR AU - ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Le terrain, s'il n'est pas desservi en assainissement collectif, doit avoir une superficie suffisante pour répondre aux normes techniques en matière d'assainissement autonome.
Dans le cas contraire, il n'est pas constructible.

SECTEUR AU - ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES**1. Voies routières publiques ou privées et emprises publiques*:**

Sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques du P.L.U. qui s'y substitue, les constructions peuvent être implantées à la limite d'emprise des voies et emprises publiques.

Devant l'entrée des garages, un recul minimum de 6 mètres est imposé.

2. Espaces verts et cheminements doux *:

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des espaces verts et cheminements doux* ou respecter un recul maximal de 3 mètres sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques du P.L.U. qui s'y substitue.

3. Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas ci-après :

- La préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage
- la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux
- pour les terrains dont plusieurs cotés jouxtent une voie publique ou privée ou une emprise publique :
dans ce cas l'article 6 s'applique au seul coté d'accès principal du terrain.
- pour les autres côtés jouxtant une voie publique ou privée ou une emprise publique (hormis le coté d'accès principal), il convient d'appliquer les règles suivantes : Les constructions peuvent s'implanter en limites, sous réserve de préserver les arbres et talus existants. Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limites, les constructions doivent être édifiées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Toutefois, les abris de jardin ne devront pas s'implanter au-delà de 3 mètres des limites, sous réserve de préserver les arbres et talus existants.

SECTEUR AU - ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles ci-après sont applicables à toutes les constructions.

1. Les constructions ou partie de constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait de ces dernières.
2. Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limites séparatives, et sauf disposition particulière portée aux documents graphiques du P.L.U. obligeant la construction en ordre continu d'une limite à l'autre, les constructions ou parties de construction doivent être implantées à une distance (**D**) au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toit ou au sommet de l'acrotère (**H**) hors attique, $D = H/2$.
3. Toutefois, les abris de jardin ne devront pas s'implanter au-delà de 3 mètres des limites séparatives, sous réserve de préserver les arbres et talus existants.
4. Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :
 - La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité structurant le paysage.
 - Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble.

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

Sans objet.

SECTEUR AU - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions, y compris les dépendances, ne peut excéder :

SECTEUR	C.E.S.
AU	80 %

de la superficie totale de la parcelle ou des parcelles intéressées par le projet de construction ou par le projet d'aménagement général.

SECTEUR AU - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture, à l'acrotère et à la hauteur maximale de la construction est fixée comme suit :

ZONES	EGOUT DE TOITURE	HAUT DE L'ACROTERE	HAUTEUR MAXIMALE
AU (pour le logement collectif)	9 m	9 m	14 m
AU (pour le logement individuel)	6 m	6 m	11 m

La hauteur des constructions se calcule à partir du niveau du sol fini du rez-de-chaussée qui ne doit pas être situé à plus de 0,50 mètre, au-dessus de la côte NGF moyenne du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

SECTEUR AU - ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

1. En vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme :

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

2. Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des sites et secteurs à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

De plus, les travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent utiliser des techniques qui permettront le maintien et la mise en valeur des caractéristiques architecturales et patrimoniales.

Les prescriptions figurant dans l'Annexe 6 du présent règlement devra est respecté.

3. Hormis les principes ci-dessus visés, les constructions doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. L'aspect extérieur peut être librement conçu sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- **Façades :**

- Les accroches aux constructions mitoyennes ou limitrophes doivent être particulièrement étudiées.
- Les éléments architecturaux de modénature en saillies de la façade doivent être particulièrement étudiés (bandeaux, balcons, corniches, garde-corps...).

- **Antennes et paraboles :**

- Les antennes paraboliques doivent, par leur couleur ou leur transparence s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent...
- Antennes : les antennes d'émission ou de réception (radios, télévisions, radios-téléphones) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible être visibles depuis l'espace public.
- Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 1 mètre par rapport au plan vertical des façades.

- **Toitures :**

On veillera à une intégration harmonieuse des éventuels ouvrages techniques et panneaux solaires dans les toitures.

- **Matériaux :**

- Les pastiches d'architecture, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux de remplissage destinés à être recouverts sont proscrits.
- Dans tous les cas, lorsque les murs séparatifs ou les murs aveugles ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, ils doivent s'harmoniser avec les dites façades.

- **Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Conifères et lauriers palmes sont interdits.

Les clôtures en plaques de béton brut moulé, ajourées ou non, ou en parpaings apparents sont interdites.

Dans la mesure du possible, les clôtures (végétales ou non) de qualité, telles que talus, murs de pierres doivent être conservées et entretenues.

Les matériaux de type canisse, brande, ou bambou sont interdits.

Clôtures en voies et emprises publiques et le long des espaces verts :

Les clôtures sont constituées d'un des types suivants :

- Un muret en pierres apparentes ou parpaings enduit d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, y compris le mur de soutènement,
- Un muret en pierres apparentes ou parpaings enduit de 0,70 mètre, y compris le mur de soutènement, surélevé d'un grillage (vert, noir ou gris anthracite) ou tout autre matériau permettant une bonne intégration de la clôture dans le paysage. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture ne pourra pas dépasser 1,50 mètre.
- Un grillage plastifié vert, noir ou gris anthracite, d'une hauteur maximale de 1,50 mètre,
- Les matériaux de type canisse, brande, claustra ou bambou sont exclus.

- Il est possible de surélever avec le même matériau un mur en pierres ou en parpaings enduit existant, sous réserve d'une bonne intégration paysagère de la clôture. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture ne pourra pas dépasser 1,20 mètre.
- La clôture peut être doublée d'une haie vive variée.

Clôtures le long des cheminements doux :

- Si l'emprise contenant le cheminement doux est inférieure à 4 mètres de largeur, dans ce cas, les règles seront celles applicables aux « clôtures en limites séparatives » ;
- Si l'emprise contenant le cheminement doux est supérieure à 4 mètres de largeur, dans ce cas, les règles seront celles applicables aux « clôtures en voies et emprises publiques et le long des espaces verts ».

Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres sont constituées de grillage noir, vert ou gris anthracite (établi ou non sur une rangée de parpaings de 0,20 mètre maximum), de murs maçonnés enduits, ou moellons, palissades et doublées facultativement d'une haie végétale.

Dans les nouveaux lotissements et opérations groupées, le type de clôture doit faire l'objet d'un projet précis, inséré au règlement du lotissement ou au plan d'aménagement.

SECTEUR AU - ARTICLE 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Dispositions générales en matière de stationnement :

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins nécessités par la fréquentation des constructions et installations. Il doit être assuré sur l'unité foncière de la construction envisagée ou dans son environnement immédiat en dehors des voies publiques

- En particulier, le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales ci-après définies :

	PLACES DE STATIONNEMENT
Logements :	
. Collectifs	1,5 place de stationnement de véhicule par logement créé. De plus, un nombre de places visiteurs pourra être imposé en fonction du programme. 1,5 emplacement deux roues par logement créé.
. Maisons d'habitation	2 places de stationnement de véhicule minimum réalisées sur une enclave privative non close sur le terrain de construction. 2 emplacements deux roues par logement créé.
. Lotissements et groupe d'habitation	Il sera prévu en plus une place de stationnement banalisée de véhicule pour 3 logements.
Résidences communautaires *	1 place de stationnement de véhicule pour 3 logements ou 3 chambres créés. 1 emplacement deux roues pour 2 logements ou 2 chambres créés.
Etablissements gérontologiques *	1 place de stationnement de véhicule pour 6 chambres ou 6 logements créés. 1 emplacement deux-roues pour 6 chambres ou 6 logements créés.
Equipements d'enseignement	2 places de stationnement de véhicule par salle de classe créée plus 4 places supplémentaires par projet. 3 emplacements deux roues par salle de classe créée pour les établissements du 1 ^{er} degré. 6 emplacements deux roues par salle de classe créée pour les établissements du second degré.
Commerces y compris les	1 place de stationnement de véhicule par tranche complète de 60 m ² de surface de plancher pour une surface de plancher créée ≤ à 150 m ² .

services, bureaux et autres activités	1 place de stationnement de véhicule par tranche complète de 40 m ² de surface de plancher pour une surface de plancher créée > à 150 m ² .
Restaurants	1 place de stationnement de véhicule pour 4 places à table créée recevant du public. 1 emplacement deux-roues par tranche complète de 150 m ² de surface de plancher.
Hôtels	1 place de stationnement de véhicule pour 2 chambres.
Etablissements hospitaliers	1 place de stationnement de véhicule pour 6 lits créés. Un emplacement deux roues par tranche complète de 200 m ² de surface de plancher créées.
Activités industrielles et artisanales	Une aire de stationnement de véhicule correspondant à 30% de la surface de plancher créée.
Autres	<u>La règle applicable pour les constructions et installations non prévues ci-dessus</u> est celle s'appliquant à la catégorie d'établissement ou de constructions la plus directement assimilable. Toutefois, la collectivité peut autoriser ou imposer un nombre de place inférieur ou supérieur afin que l'offre de stationnement soit en rapport avec l'utilisation envisagée (salle de réunion, salle de spectacle, culte, bâtiments public, ...).

*Les obligations en matière de stationnement pour les résidences seniors doivent répondre à celles imposées aux établissements gérontologiques.

• Modalités d'application :

1. Le nombre de places exigées pour les deux roues correspond soit à un local ou un emplacement clos, accessible de 1,5 m² par place, soit à un emplacement de plain-pied équipé d'un nombre de dispositifs suffisants pour attacher autant de deux roues que de places requises. Pour les nouvelles constructions dont la surface de plancher* est supérieure à 750 m², à usage d'habitat, d'activités, de commerces et de bureaux et pour les établissements d'enseignement, et pour les collectifs quelle qu'en soit la surface, un local couvert devra être aménagé.

Pour les établissements scolaires, une localisation accessible et fonctionnelle des emplacements, une localisation à proximité immédiate des entrées, une visibilité et une bonne signalisation, une facilité d'accès (éviter marches, étages, plusieurs portes à franchir...) ainsi que la couverture et l'éclairage des emplacements seront recherchés.

2. Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle minimal de 5 mètres par 2,50 mètres.

Les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite doivent être prévues conformément à la législation en vigueur (voir Annexe 6 du présent Règlement).

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres situé en zone **U** ou **AU**,
- soit justifier d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération
- soit justifier d'une de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L. 123-1-2, L. 332-7-1 et R. 332-17 à R. 332-23 du Code de l'Urbanisme.

3. Lorsque l'usage d'une aire de stationnement peut être mutualisé entre plusieurs équipements, cette formule sera à privilégier. Dans ce cas, le constructeur devra fournir la preuve que le nombre de stationnements imposé par le présent Règlement peut être diminué, et apporter l'accord des gestionnaires des aires de stationnements existants pour cette mutualisation. Un complément peut toutefois être exigé.

4. Les obligations définies ci-dessus sont considérées comme satisfaites lorsque les conditions prévues à l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme sont remplies, autrement dit, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement* lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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

5. La réalisation d'une étude déplacements est obligatoire dans toute opération de plus de 100 logements et dans les projets (hors habitat) de plus de 1 hectare.

SECTEUR AU - ARTICLE 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même essence.
2. Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan de zonage du P.L.U. sont soumis aux dispositions des articles L. 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
Les terrains classés au Plan de zonage du P.L.U. comme Eléments de paysage sont soumis aux dispositions de l'article L. 123-1.7 du Code de l'Urbanisme.
Dans les deux cas, se reporter aux Annexes du présent Règlement.
3. Dans la mesure du possible, les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.
4. Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.
5. Les espaces libres dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble doivent représenter au moins 10 % de la superficie totale de la zone.
Ils peuvent comprendre les aires de jeux, de détente et de repos, mais en aucun cas des aires de stationnement et aménagement de voirie.
6. Les plantations nouvelles préservent les caractéristiques paysagères et bocagères des secteurs.
7. Les aires de stationnement font l'objet d'un traitement paysager.
8. 30% des surfaces libres de toute construction seront végétalisées.

Section 3 - Possibilités d'occupation du sol

SECTEUR AU – ARTICLE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

TITRE III

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE AUX

SECTEURS AUZ

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS AUz

Le secteur **AUz** correspond à la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) de Beausoleil à caractère naturel ouverts à l'urbanisation. Elle comprend le secteur **1AUz** (ouverture à l'urbanisation).

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs **1AUz** se fera en respectant les principes affichés dans la Z.A.C. Beausoleil, compatible avec les orientations d'aménagement intégrées au P.L.U.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les Orientations d'Aménagement définissent des principes que les futures opérations d'aménagement doivent prendre en compte dans un rapport de compatibilité. En effet, les orientations d'aménagement font apparaître le parti d'aménagement retenu, notamment les principes d'accès du secteur considéré, des voies principales et des cheminements doux. Les espaces verts figurant aux orientations d'aménagement sont inconstructibles à l'exception d'installations nécessaires à la découverte des sites.

Les dispositions du présent Règlement viennent compléter ces principes et ont une valeur d'opposabilité qui encadre également le droit à construire.

Les termes dans ce Chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I "Dispositions générales". Cette définition doit être prise en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

SECTEUR AUz - ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1. L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat
2. Les installations et travaux divers soumis à autorisation :
 - a) Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que des garages collectifs de caravanes.
 - b) Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagements de la zone.
3. Le stationnement de caravanes isolées qu'elle qu'en soit la durée sauf sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
4. L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
5. L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
6. Les abris de jardin de plus de 12 m² d'emprise au sol ou de plus de 3 mètres de hauteur au faîtage.
7. La construction, l'implantation ou l'extension d'une habitation dans la marge de recul de 15 mètres par rapport aux fils extérieurs et de 20 mètres par rapport à l'axe des lignes à moyenne et haute tension électrique.

SECTEUR AUz - ARTICLE 2 -**TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL
SOUIS A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions:

1. L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
2. L'extension mesurée ou l'aménagement de bâtiments existants avant la date d'approbation du P.L.U. du 25 mars 2005 à condition qu'il ne compromette pas l'aménagement futur du secteur.
3. Toute opération de 4 logements ou plus devra comporter un minimum 25 % de logements locatifs sociaux, quelque soit le programme (collectifs, pavillonnaire, ...). En outre, il est précisé qu'un minimum de 25 % de la surface réservée à la construction devra être affecté au logement locatif social.
4. La reconstruction dans le respect du caractère architectural d'origine des bâtiments détruits par un sinistre sous réserve que le permis soit déposé dans les 3 ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre.
5. Sous réserve de leur intégration à l'environnement, les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement du secteur ne s'appliquent pas.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**SECTEUR AUz - ARTICLE 3 -****ACCES ET VOIRIE****I. Accès**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage établie par acte authentique.
2. L'implantation et l'aménagement des accès doit assurer le passage des véhicules et celui des piétons.
3. Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants.

II. Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.
3. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de sécurité et de répurgation de faire demi-tour.

SECTEUR AUz – ARTICLE 4 -**DESSERTE PAR LES RESEAUX****I. Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Assainissement

Le réseau d'assainissement devra répondre à la loi sur l'eau et arrêtés techniques qui fixent les conditions techniques.

Tout raccordement au réseau collectif sera exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau.

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les dispositifs autonomes de traitement des eaux usées domestiques admettant le sol comme milieu de dispersion et/ou d'épuration doivent être privilégiés. Le rejet au milieu hydraulique superficiel (MHS) est interdit.

Tout projet de construction doit respecter un coefficient d'imperméabilisation maximal équivalent à **75%** de la superficie du terrain conformément aux modalités de calcul et d'application définies dans l'annexe assainissement. Dans le cas où le projet et les aménagements afférents dépassent ce coefficient, les constructeurs doivent réaliser des ouvrages d'évacuation ou de stockage des eaux pluviales appropriés, sur le terrain d'assiette du projet ou sur un terrain voisin, conformément aux dispositions stipulées dans l'annexe assainissement.

a) Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain* doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Dans le cas d'opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, le débit de fuite maximum en sortie d'opération est de 1 litre/seconde à l'hectare. Ce débit peut être réduit par la collectivité en raison de la localisation de l'opération et de son impact possible sur les propriétés en aval. De plus, en cas d'impossibilité technique liée au terrain d'atteindre ce débit, il pourra être autorisé un débit plus important sans toutefois dépasser la limite de 3 litres/seconde à l'hectare.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toutefois, dans le cas d'opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage.

c) Dans tous les cas :

Les aménagements réalisés doivent être compatibles avec les dispositions des Annexes sanitaires du P.L.U.

III. Lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications :

Ces lignes doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Dans le cas d'opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, ces lignes seront à la charge du maître d'ouvrage.

SECTEUR AUz - ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Le terrain, s'il n'est pas desservi en assainissement collectif, doit avoir une superficie suffisante pour répondre aux normes techniques en matière d'assainissement autonome.
Dans le cas contraire, il n'est pas constructible.

SECTEUR AUz - ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques du P.L.U. qui s'y substitue, les constructions peuvent être implantées à la limite d'emprise des voies et emprises publiques.
2. Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas ci-après :
 - La préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage
 - la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux
 - pour les terrains dont plusieurs cotés jouxtent une voie publique ou privée ou une emprise publique :
 - dans ce cas l'article 6 s'applique au seul côté d'accès principal du terrain.
 - pour les autres côtés jouxtant une voie publique ou privée ou une emprise publique (hormis le côté d'accès principal), il convient d'appliquer les règles suivantes : Les constructions peuvent s'implanter en limites, sous réserve de préserver les arbres et talus existants. Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limites, les constructions doivent être édifiées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
 - Toutefois, les abris de jardin ne devront pas s'implanter au-delà de 3 mètres des limites, sous réserve de préserver les arbres et talus existants.

SECTEUR AUz - ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles ci-après sont applicables à toutes les constructions.

1. Les constructions ou partie de constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait de ces dernières.
2. Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limites séparatives, et sauf disposition particulière portée aux documents graphiques du P.L.U. obligeant la construction en ordre continu d'une limite à l'autre, les constructions ou parties de construction doivent être implantées à une distance **(D)** au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toit ou au sommet de l'acrotère **(H)** hors attique, $D = H/2$.
3. Toutefois, les abris de jardin ne devront pas s'implanter au-delà de 3 mètres des limites séparatives, sous réserve de préserver les arbres et talus existants.
4. Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :
 - La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité structurant le paysage.
 - Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble.

SECTEUR AUz - ARTICLE 8 -**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

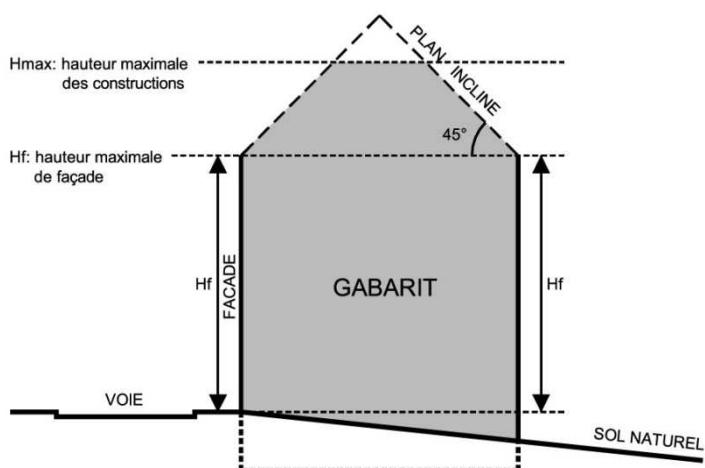
SECTEUR AUz - ARTICLE 9 -**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

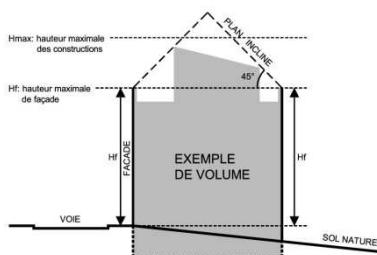
SECTEUR AUz - ARTICLE 10 -**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

- d'une hauteur maximale des façades principales sur rue et arrière,
- de plans inclinés à 45°,
- d'une hauteur maximale des constructions.



Exemple d'application



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

Une variation des éléments de ce gabarit peut être autorisée ou imposée dans la limite d'1 m de hauteur dans le but de permettre une meilleure accroche du bâtiment sur les constructions contiguës.

Hauteur des façades principales sur rue et arrière

La hauteur maximale des façades inclut l'ensemble des plans de façade (excepté ceux des attiques), y compris l'éventuel garde-corps surmontant l'acrotère.

La hauteur de tous les plans de façades (excepté ceux des attiques) se mesure à partir du niveau du sol de la voie à l'alignement à l'aplomb de la construction.

AUz (pour le logement collectif)	13 m
AUz (pour le logement individuel)	7 m

Plan incliné

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

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à 45° partant de chacune de ces deux lignes horizontales et se rejoignant à la médiane de la construction.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, est fixée comme suit :

SECTEURS	HAUTEUR MAXIMALE
AUz (pour le logement collectif)	17 m
AUz (pour le logement individuel)	11 m

La hauteur des constructions se calcule à partir du niveau du sol fini du rez-de-chaussée.

Il pourra être autorisé ou imposé jusqu'à 1 mètre de dépassement de la hauteur* maximale pour :

- assurer une continuité des hauteurs entre la construction et les bâtiments voisins existants ;
- permettre l'accessibilité handicapée dans le cas d'un terrain en pente ;
- permettre d'adapter la construction dans le cas de difficulté d'adaptation au sol.

SECTEUR AUz - ARTICLE 11 -**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

- En vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme :

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

- Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des sites et secteurs à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

De plus, les travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent utiliser des techniques qui permettront le maintien et la mise en valeur des caractéristiques architecturales et patrimoniales.

Les prescriptions figurant dans l'Annexe 6 du présent règlement devra est respecté.

3. Hormis les principes ci-dessus visés, les constructions doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. L'aspect extérieur peut être librement conçu sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- **Façades :**

- Les accroches aux constructions mitoyennes ou limitrophes doivent être particulièrement étudiées.
- Les éléments architecturaux de modénature en saillies de la façade doivent être particulièrement étudiés (bandeaux, balcons, corniches, garde-corps...).

- **Antennes et paraboles :**

- Les antennes paraboliques doivent, par leur couleur ou leur transparence s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent...
- Antennes : les antennes d'émission ou de réception (radios, télévisions, radios-téléphones) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible être visibles depuis l'espace public.
- Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 1 mètre par rapport au plan vertical des façades.

- **Toitures :**

On veillera à une intégration harmonieuse des éventuels ouvrages techniques et panneaux solaires dans les toitures.

- **Matériaux :**

- Les pastiches d'architecture, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux de remplissage destinés à être recouverts sont proscrits.
- Dans tous les cas, lorsque les murs séparatifs ou les murs aveugles ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, ils doivent s'harmoniser avec les dites façades.

- **Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Conifères et lauriers palmes sont interdits.

Les clôtures en plaques de béton brut moulé, ajourées ou non, ou en parpaings apparents sont interdites.

Dans la mesure du possible, les clôtures (végétales ou non) de qualité, telles que talus, murs de pierres doivent être conservées et entretenues.

Clôtures en voies et emprises publiques :

Les clôtures, d'une hauteur maximale de 2 mètres, sont constituées d'un des types suivants :

- muret en pierres apparentes ou maçonnerie enduite de 0,70 mètre, y compris le mur de soutènement, surélevé éventuellement d'une grille rigide,
- grillage vert ou gris
- clôture bois à claire voie, à l'exception des clôtures type canisse.

La clôture peut être doublée d'une haie vive variée. D'autres dispositifs pourront être autorisés, conformément aux recommandations paysagères du secteur.

Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres sont constituées de grillage (établi ou non sur une rangée de parpaings de 0,20 mètre maximum), de murs maçonnés enduits, ou moellons, palissades de bois et doublées facultativement d'une haie végétale.

Dans les nouveaux lotissements et opérations groupées, d'autres clôtures pourront être autorisées (ex : saule tressé...). Le type de clôture doit faire l'objet d'un projet précis, inséré au règlement du lotissement ou au plan d'aménagement.

SECTEUR AUz - ARTICLE 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Dispositions générales en matière de stationnement :

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins nécessités par la fréquentation des constructions et installations. Il doit être assuré sur l'unité foncière de la construction envisagée ou dans son environnement immédiat en dehors des voies publiques

- En particulier, le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales ci-après définies :

	PLACES DE STATIONNEMENT
Logements :	
. Collectifs	1,5 place de stationnement de véhicule par logement créé. De plus, un nombre de places visiteurs pourra être imposé en fonction du programme. 1,5 emplacement deux roues par logement créé.
. Maisons d'habitation	2 places de stationnement de véhicule minimum réalisées sur une enclave privative non close sur le terrain de construction. 2 emplacements deux roues par logement créé.
. Lotissements et groupe d'habitation	Il sera prévu en plus une place de stationnement banalisée de véhicule pour 3 logements.
Résidences communautaires *	1 place de stationnement de véhicule pour 3 logements ou 3 chambres créés. 1 emplacement deux roues pour 2 logements ou 2 chambres créés.
Etablissements gérontologiques *	1 place de stationnement de véhicule pour 6 chambres ou 6 logements créés. 1 emplacement deux-roues pour 6 chambres ou 6 logements créés.
Equipements d'enseignement	2 places de stationnement de véhicule par salle de classe créée plus 4 places supplémentaires par projet. 3 emplacements deux roues par salle de classe créée pour les établissements du 1 ^{er} degré. 6 emplacements deux roues par salle de classe créée pour les établissements du second degré.
Commerces y compris les services, bureaux et autres activités	1 place de stationnement de véhicule par tranche complète de 60 m ² de surface de plancher pour une surface de plancher créée ≤ à 150 m ² . 1 place de stationnement de véhicule par tranche complète de 40 m ² de surface de plancher pour une surface de plancher créée > à 150 m ² .
Restaurants	1 place de stationnement de véhicule pour 4 places à table créée recevant du public. 1 emplacement deux-roues par tranche complète de 150 m ² de surface de plancher.
Hôtels	1 place de stationnement de véhicule pour 2 chambres.
Etablissements hospitaliers	1 place de stationnement de véhicule pour 6 lits créés. Un emplacement deux roues par tranche complète de 200 m ² de surface de plancher. créées.
Activités industrielles et artisanales	Une aire de stationnement de véhicule correspondant à 30% de la surface de plancher créée.
Autres	<u>La règle applicable pour les constructions et installations non prévues ci-dessus</u> est celle s'appliquant à la catégorie d'établissement ou de constructions la plus directement assimilable. Toutefois, la collectivité peut autoriser ou imposer un

	nombre de place inférieur ou supérieur afin que l'offre de stationnement soit en rapport avec l'utilisation envisagée (salle de réunion, salle de spectacle, culte, bâtiments public, ...).
--	---

*Les obligations en matière de stationnement pour les résidences seniors doivent répondre à celles imposées aux établissements gérontologiques.

• Modalités d'application :

1. Le nombre de places exigées pour les deux roues correspond soit à un local ou un emplacement clos, accessible de 1,5 m² par place, soit à un emplacement de plain-pied équipé d'un nombre de dispositifs suffisants pour attacher autant de deux roues que de places requises. Pour les nouvelles constructions dont la surface de plancher* est supérieure à 750 m², à usage d'habitat, d'activités, de commerces et de bureaux et pour les établissements d'enseignement, et pour les collectifs quelle qu'en soit la surface, un local couvert devra être aménagé.

Pour les établissements scolaires, une localisation accessible et fonctionnelle des emplacements, une localisation à proximité immédiate des entrées, une visibilité et une bonne signalisation, une facilité d'accès (éviter marches, étages, plusieurs portes à franchir...) ainsi que la couverture et l'éclairage des emplacements seront recherchés.

2. Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle minimal de 5 mètres par 2,50 mètres.

Les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite doivent être prévues conformément à la législation en vigueur (voir Annexe 6 du présent Règlement).

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres situé en zone **U** ou **AU**,
- soit justifier d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération
- soit justifier d'une de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L. 123-1-2, L. 332-7-1 et R. 332-17 à R. 332-23 du Code de l'Urbanisme.

3. Lorsque l'usage d'une aire de stationnement peut être mutualisé entre plusieurs équipements, cette formule sera à privilégier. Dans ce cas, le constructeur devra fournir la preuve que le nombre de stationnements imposé par le présent Règlement peut être diminué, et apporter l'accord des gestionnaires des aires de stationnements existants pour cette mutualisation. Un complément peut toutefois être exigé.
4. Les obligations définies ci-dessus sont considérées comme satisfaites lorsque les conditions prévues à l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme sont remplies, autrement dit, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement* lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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

5. La réalisation d'une étude déplacements est obligatoire dans toute opération de plus de 100 logements et dans les projets (hors habitat) de plus de 1 hectare.

SECTEUR AUz - ARTICLE 13 - **REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même essence.
2. Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan de zonage du P.L.U. sont soumis aux dispositions des articles L. 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
Les terrains classés au Plan de zonage du P.L.U. comme Eléments de paysage sont soumis aux dispositions de l'article L. 123-1.7 du Code de l'Urbanisme.
Dans les deux cas, se reporter aux Annexes du présent Règlement.
3. Dans la mesure du possible, les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.
4. Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.
5. Les plantations nouvelles préservent les caractéristiques paysagères et bocagères des secteurs.
6. Les aires de stationnement font l'objet d'un traitement paysager.

Section 3 - Possibilités d'occupation du sol

SECTEUR AUz - ARTICLE 14 - **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

TITRE III

CHAPITRE III

REGLEMENT APPLICABLE AUX

SECTEURS AUI

CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS AUi

Les secteurs **AUi** correspondent à des espaces de la commune à caractère naturel non équipés, à vocation d'activités, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court, moyen ou long terme et comprend les secteurs **1AUi** (ouverture à l'urbanisation) et **2AUi** (urbanisation future).

Les secteurs **2AUi** ne pourront s'ouvrir à l'urbanisation que dans le cadre d'une modification ou d'une révision simplifiée du P.L.U.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs **1AUi** se fera par une opération d'ensemble (Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.), lotissement, permis groupé), compatible avec les orientations d'aménagement intégrées au P.L.U.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les Orientations d'Aménagement définissent des principes que les futures opérations d'aménagement doivent prendre en compte dans un rapport de compatibilité. En effet, les orientations d'aménagement font apparaître le parti d'aménagement retenu, notamment les principes d'accès du secteur considéré, des voies principales et des cheminements doux. Les espaces verts figurant aux orientations d'aménagement sont inconstructibles à l'exception d'installations nécessaires à la découverte des sites.

Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et ont une valeur d'opposabilité qui encadre également le droit à construire.

Les termes dans ce Chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I "Dispositions générales". Cette définition doit être prise en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

SECTEUR AUi - ARTICLE 1 -

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1. Les constructions, ouvrages et travaux destinés à l'usage agricole ou à l'usage d'habitation.
2. L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
3. Le stationnement de plus de trois mois des caravanes, l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs de loisirs et les résidences liées aux parcs de loisirs.
4. L'implantation des résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
5. Les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux.
6. Les dépôts de déchets.
7. Les constructions, ouvrages et travaux liées aux activités industrielles, artisanales, tertiaires ou de restauration non raccordés à un réseau d'assainissement collectif, dès lors qu'ils seraient incompatibles avec un traitement d'effluents par des techniques relevant de l'assainissement autonome.

SECTEUR AUi - ARTICLE 2 -

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

1. Le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans

- la zone et à condition qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité et que la surface de plancher du logement n'excède pas 30 m².
2. Les installations classées soumises à autorisation, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle, les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
 3. L'extension des constructions existantes dans les marges de recul (D 126, D135, D 135 bis, D 767, N 166, lignes à hautes tensions).
 4. La reconstruction dans le respect du caractère architectural d'origine des bâtiments détruits par un sinistre sous réserve que le permis soit déposé dans les 3 ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édifée régulièrement, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre.
 5. Sous réserve de leur intégration à l'environnement, les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement de la zone ne s'appliquent pas.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

SECTEUR AUi - ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

I. Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage établie par acte authentique.
2. L'implantation et l'aménagement des accès doit assurer le passage des véhicules et celui des piétons.
3. Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants.

II. Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.
3. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de sécurité et de répurgation de faire demi-tour.

SECTEUR AUi - ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Assainissement

Le réseau d'assainissement devra répondre à la loi sur l'eau et arrêtés techniques qui fixent les conditions techniques.

Tout raccordement au réseau collectif sera exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau.

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les dispositifs autonomes de traitement des eaux usées domestiques admettant le sol comme milieu de dispersion et/ou d'épuration doivent être privilégiés. Le rejet au milieu hydraulique superficiel (MHS) est interdit.

Tout projet de construction doit respecter un coefficient d'imperméabilisation maximal équivalent à **80%** de la superficie du terrain conformément aux modalités de calcul et d'application définies dans l'annexe assainissement. Dans le cas où le projet et les aménagements afférents dépassent ce coefficient, les constructeurs doivent réaliser des ouvrages d'évacuation ou de stockage des eaux pluviales appropriés, sur le terrain d'assiette du projet ou sur un terrain voisin, conformément aux dispositions stipulées dans l'annexe assainissement.

a) Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain* doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Dans le cas d'opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, le débit de fuite maximum en sortie d'opération est de 1 litre/seconde à l'hectare. Ce débit peut être réduit par la collectivité en raison de la localisation de l'opération et de son impact possible sur les propriétés en aval. De plus, en cas d'impossibilité technique liée au terrain d'atteindre ce débit, il pourra être autorisé un débit plus important sans toutefois dépasser la limite de 3 litres/seconde à l'hectare.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toutefois, dans le cas d'opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage.

c) Dans tous les cas :

Les aménagements réalisés doivent être compatibles avec les dispositions des Annexes sanitaires du P.L.U.

III. Lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications :

Ces lignes doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Dans le cas d'opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, ces lignes seront à la charge du maître d'ouvrage.

SECTEUR AUi - ARTICLE 5 -SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Le terrain, s'il n'est pas desservi en assainissement collectif, doit avoir une superficie suffisante pour répondre aux normes techniques en matière d'assainissement autonome.

Dans le cas contraire, il n'est pas constructible.

SECTEUR AUi - ARTICLE 6 -**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions doivent s'implanter à partir de 7 mètres de la limite de l'emprise publique actuelle ou future sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques du P.L.U. qui s'y substitue. La marge d'isolement se définit entre l'alignement et 7 mètres. Dans cette marge d'isolement, les dépôts de matériels, de stockage ou de matériaux sont interdits.
2. L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service) relève de la réglementation spécifique les concernant.
3. Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas définis ci-après :
 - l'extension d'un bâtiment sur le même terrain,
 - le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet,
 - la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité structurant le paysage,
4. Les équipements liés à l'exploitation de l'activité dans la limite de 10 m² pourront être implantés dans la marge d'isolement.

SECTEUR AUi - ARTICLE 7 -**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives, sous réserve de préserver les arbres et talus existants.
2. Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limites séparatives, et sauf disposition particulière portée aux documents graphiques du P.L.U. obligeant la construction en ordre continu d'une limite à l'autre, les constructions ou parties de constructions, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons, seront implantées à une distance (**D**), en fonction de la hauteur (**H**) du bâtiment.

La hauteur des constructions se détermine à partir du terrain naturel sous l'emprise du bâtiment, jusqu'au faîtage ou sommet de l'acrotère, pour des toitures terrasses.
Si H est inférieure ou égale à 10 mètres alors D est égale à cinq mètres minimum
Si H est supérieure à 10 mètres alors D est égale à sept mètres minimum
3. Les implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas définis ci-après :
 - le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet,
 - l'extension d'un bâtiment sur le même terrain,
 - l'implantation d'un bâtiment sur un terrain contigu dans le respect d'une harmonie d'ensemble,
 - la préservation d'un élément végétal de qualité ou structurant le paysage,
 - une opération d'aménagement d'ensemble.

SECTEUR AUi - ARTICLE 8 -**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

SECTEUR AUi - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions, y compris les dépendances, ne peut excéder 60 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction ou par le projet d'aménagement général.

SECTEUR AUi - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres. Cette hauteur sera calculée par rapport à la côte NGF moyenne du terrain naturel sous l'emprise de la construction, à plus ou moins 0,50 mètres de la côte NGF.
2. Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas d'activités comportant des impératifs particuliers de sécurité ou des contraintes techniques spécifiques.
3. La hauteur maximale des éoliennes ne devra pas dépasser 12 mètres à compter du terrain naturel.

SECTEUR AUi - ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

1. En vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme :

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

2. Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des sites et secteurs à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.
De plus, les travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent utiliser des techniques qui permettront le maintien et la mise en valeur des caractéristiques architecturales et patrimoniales.
Les prescriptions figurant dans l'Annexe 6 du présent règlement devra être respecté.
3. Hormis les principes ci-dessus visés, les constructions doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement. L'aspect extérieur peut être librement conçu sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- **Façades :**

Les constructions font l'objet d'une recherche architecturale pour les percements, les proportions, la composition et tout particulièrement l'organisation des entrées.

- **Toitures :**

- La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments techniques et de superstructures (tels que cheminée, boîte d'ascenseur, ventilation, locaux techniques).
- Les accroches avec les toitures voisines doivent être particulièrement étudiées.

- **Matériaux :**

- Les pastiches d'architecture, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont proscrits.
- Dans tous les cas, lorsque les murs séparatifs ou les murs aveugles ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que dans les façades principales, ils doivent s'harmoniser avec les dites façades.

- **Antennes et paraboles :**

- Les antennes paraboliques doivent, par leur couleur ou leur transparence s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent...
- Antennes : les antennes d'émission ou de réception (radios, télévisions, radios-téléphones) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible être visibles depuis l'espace public.
- Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 1 mètre par rapport au plan vertical des façades.

- **Ravalement :**

Les couleurs des façades doivent prendre en compte l'environnement aux abords du projet.

- **Clôtures :**

- Les clôtures végétales ou non végétales existantes de qualité doivent être conservées dans la mesure du possible, et entretenues.
- Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux s'harmonisent avec la construction principale et prennent en compte l'aspect et les dimensions des clôtures avoisinantes.
- Les clôtures doivent contribuer à la bonne tenue des installations communes et des espaces verts.
- Les clôtures doivent être doublées, à l'intérieur de la parcelle, d'une haie végétale composée d'essences variées qui fera le tour du terrain, hormis les parties de terrain couvertes par les constructions, aires de stationnement et voies de circulation.

- **Enseignes :**

Leur emplacement situé sur la façade de la construction, est défini afin de ne pas dépasser la façade de la construction.

- **Locaux et équipements techniques :**

- Les coffrets compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à en réduire leur impact visuel.
- Les locaux techniques sont intégrés si possible au bâti principal. Dans le cas contraire, ils doivent prendre en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

- **Aires de stockage :**

- Elles sont interdites dans la marge d'isolement définie à l'article AUi 6.
- Elles sont implantées de manière à éviter que les matériaux stockés soient visibles de la voie publique et positionnées en partie arrière du terrain.

- **Quais de déchargement :**

Les quais de déchargement ne devront pas être visibles depuis les voies de dessertes principales (D 135, D 135 bis, D 126 et D 767, N 166).

SECTEUR AUi - ARTICLE 12 - **REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- Dispositions générales en matière de stationnement :

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins nécessités par la fréquentation des constructions et installations. Il doit être assuré sur l'unité foncière de la construction envisagée ou dans son environnement immédiat en dehors des voies publiques

- En particulier, le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales ci-après définies :

	PLACES DE STATIONNEMENT
Logements de fonction :	1 place de stationnement de véhicule minimum. 1 emplacement deux roues par logement créé.
Commerces y compris les services, bureaux et autres activités	1 place de stationnement de véhicule par tranche complète de 60 m ² de surface de plancher pour une surface de plancher créée ≤ à 150 m ² . 1 place de stationnement de véhicule par tranche complète de 40 m ² de surface de plancher pour une surface de plancher créée > à 150 m ² .
Restaurants	1 place de stationnement de véhicule pour 4 places à table créée recevant du public. 1 emplacement deux-roues par tranche complète de 150 m ² de surface de plancher.
Hôtels	1 place de stationnement de véhicule pour 2 chambres.
Activités industrielles et artisanales	Une aire de stationnement de véhicule correspondant à 10% de la surface de plancher créée.
Autres	<u>La règle applicable pour les constructions et installations non prévues ci-dessus</u> est celle s'appliquant à la catégorie d'établissement ou de constructions la plus directement assimilable. Toutefois, la collectivité peut autoriser ou imposer un nombre de place inférieur ou supérieur afin que l'offre de stationnement soit en rapport avec l'utilisation envisagée (salle de réunion, salle de spectacle, culte, bâtiments public, ...).

- Modalités d'application :

- Le nombre de places exigées pour les deux roues correspond soit à un local ou un emplacement clos, accessible de 1,5 m² par place, soit à un emplacement de plain-pied équipé d'un nombre de dispositifs suffisants pour attacher autant de deux roues que de places requises. Pour les nouvelles constructions dont la surface de plancher* est supérieure à 750 m², à usage d'activités, de commerces et de bureaux, un local couvert devra être aménagé.
- Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle minimal de 5 mètres par 2,50 mètres.
Les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite doivent être prévues conformément à la législation en vigueur (voir Annexe 6 du présent Règlement).
Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres situé en zone **U** ou **AU**,
- soit justifier d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération
- soit justifier d'une de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L. 123-1-2, L. 332-7-1 et R. 332-17 à R. 332-23 du Code de l'Urbanisme.

- Les aires de stationnement ne doivent pas être implantées dans les marges de recul le long des voies de circulation (D 135, D 135 bis, D 126, D 767 et N 166).
- Les obligations définies ci-dessus sont considérées comme satisfaites lorsque les conditions prévues à l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme sont remplies, autrement dit, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement* lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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

5. La réalisation d'une étude déplacements est obligatoire dans les projets de plus de 1 hectare.

SECTEUR AUi - ARTICLE 13 - **REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

1. Les plantations existantes et talus doivent être conservés dans la mesure du possible et le cas échéant, complétés en favorisant des mesures de protection pour assurer leur conservation.
2. Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan de zonage du P.L.U. sont soumis aux dispositions des articles L. 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
Les terrains classés au Plan de zonage du P.L.U. comme Eléments de paysage sont soumis aux dispositions de l'article L. 123-1.7 du Code de l'Urbanisme.
Dans les deux cas, se reporter aux Annexes du présent Règlement.
3. Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées, sur les parties de terrain non couvertes par les constructions, aires de stationnement et voies de circulation.
4. Les aires de stationnement doivent être paysagées et intégrées au projet :
 - Un arbre planté par tranche de 100 m² d'espace libre, à dominante végétale,
 - Un arbre pour 6 places aériennes de stationnements.Les aires de stationnements sont entourées de haies végétales ou arbustives.

Section 3 - Possibilités d'occupation du sol

SECTEUR AUi - ARTICLE 14 - **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

TITRE IV

CHAPITRE I

ZONES A

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

La zone **A** correspond à des espaces de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique et économique des terres. C'est une zone réservée à l'activité agricole et aux extensions limitées des habitations.

On distingue deux secteurs :

- le secteur **Aa** autorisant la construction de bâtiments agricoles,
- le secteur **Ab** n'autorisant pas la construction de bâtiments agricoles,

Les termes dans ce Chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I "Dispositions générales". Cette définition doit être prise en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ZONE A - ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1. Toute construction ou installation qui n'est pas liée et nécessaire à l'exploitation agricole (horticole et maraîcher - production, transformation, logement en lien direct avec l'exploitation) ou visée à l'article A2.
2. L'ouverture de terrains aménagés pour le camping et le stationnement de caravanes excepté le camping à la ferme lié à l'exploitation agricole.
3. Toute rénovation, reconstruction ou extension de bâtiment existant pour un usage non conforme à la vocation de la zone ou visés à l'article A2.
4. Les installations et travaux divers :
 - a) les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
 - b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation ainsi que des garages collectifs de caravanes.
5. Les défrichements dans les espaces boisés classés.
6. Dans le secteur **Ab**, toute construction ou installation liée à l'exploitation agricole (horticole et maraîcher - production, transformation, logement en lien direct avec l'exploitation).
7. La construction, l'implantation ou l'extension d'une habitation dans la marge de recul de 15 mètres par rapport aux fils extérieurs et de 20 mètres par rapport à l'axe des lignes à moyenne et haute tension électrique.

ZONE A - ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

1. Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités agricoles.
2. L'édification des constructions à usage de logements de fonction dans la limite d'un seul logement par exploitation individuelle (possibilité de plus d'un logement pour les exploitations sociétaires). Dans tous les cas, ces constructions devront être strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles.

Dans le cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

3. L'aménagement et la remise en état des constructions existantes sous réserve de leur intégration au site.
4. L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation
5. Le changement de destination des bâtiments répertoriés au plan de zonage du P.L.U. au titre de l'article L. 123.1-7 du Code de l'urbanisme, présentant un intérêt patrimonial et ceux répertoriés à l'annexe « Inventaire des éléments d'intérêt patrimonial à protéger ».
6. Les dépendances.
7. Les installations et travaux divers soumis à autorisation (les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit inférieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, n'excède pas deux mètres), et notamment les installations de stockage de déchets inertes.
8. Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres professionnelles.
9. L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.
10. La reconstruction dans le respect du caractère architectural d'origine des bâtiments détruits par un sinistre sous réserve que le permis soit déposé dans les 3 ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre.
11. Sous réserve de leur intégration à l'environnement, les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement de la zone ne s'appliquent pas.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ZONE A - ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

I. Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage établie par acte authentique.
2. L'implantation et l'aménagement des accès doit assurer le passage des véhicules et celui des piétons.
3. Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants.

II. Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.
3. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de sécurité et de répression de faire demi-tour.

ZONE A - ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Assainissement

Le réseau d'assainissement devra répondre à la loi sur l'eau et arrêtés techniques qui fixent les conditions techniques.

Tout raccordement au réseau collectif sera exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau.

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les dispositifs autonomes de traitement des eaux usées domestiques admettant le sol comme milieu de dispersion et/ou d'épuration doivent être privilégiés. Le rejet au milieu hydraulique superficiel (MHS) est interdit.

Tout projet de construction doit respecter un coefficient d'imperméabilisation maximal équivalent à **10%** de la superficie du terrain conformément aux modalités de calcul et d'application définies dans l'annexe assainissement. Dans le cas où le projet et les aménagements afférents dépassent ce coefficient, les constructeurs doivent réaliser des ouvrages d'évacuation ou de stockage des eaux pluviales appropriés, sur le terrain d'assiette du projet ou sur un terrain voisin, conformément aux dispositions stipulées dans l'annexe assainissement.

a) Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain* doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toutefois, dans le cas d'opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage.

c) Dans tous les cas :

Les aménagements réalisés doivent être compatibles avec les dispositions des Annexes sanitaires du P.L.U.

III. Lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications :

Ces lignes doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Dans le cas d'opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, ces lignes seront à la charge du maître d'ouvrage.

ZONE A - ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Le terrain, s'il n'est pas desservi en assainissement collectif, doit avoir une superficie suffisante pour répondre aux normes techniques en matière d'assainissement autonome.
Dans le cas contraire, il n'est pas constructible.

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

1. Les constructions à usage agricole doivent respecter un recul minimal de 20 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, existant ou futur sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques du P.L.U. qui s'y substitue..
2. Les autres constructions doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, existant ou futur sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques du P.L.U. qui s'y substitue. et respecter la trame bâtie aux abords du projet.
3. A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.
4. Dans les secteurs soumis à une protection d'architecture, indiqués aux plan de zonage du P.L.U. au titre de l'article L. 123.1-7 du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction à la limite de l'emprise des voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.
5. Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas définis ci-après :
 - l'extension d'un bâtiment existant sur le même terrain,
 - l'implantation ou l'extension d'un bâtiment sur un terrain contigu dans le respect d'une harmonie d'ensemble,
 - la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité structurant le paysage.

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

1. Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives, sous réserve de préserver les arbres et talus existants.
2. Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limites séparatives, les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 5 mètres de celles-ci.
3. Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité structurant le paysage.

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

Sans objet.

ZONE A - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des extensions autorisées à l'article A2 y compris les dépendances ne peut dépasser 30 % de la construction, à la date d'approbation du P.L.U. du 25 mars 2005, dans la limite de 30 m².
Les abris de jardin ne devront pas dépasser 20 m² d'emprise au sol.

ZONE A - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture, à l'acrotère et en hauteur maximale est fixée comme suit :

Logements de fonction :

ZONE	EGOUT DE TOITURE	HAUT DE L'ACROTERE	HAUTEUR MAXIMALE
A	6,5 m	7 m	11,5 m

Une hauteur peut être imposée en fonction des hauteurs et des volumes des constructions traditionnelles avoisinantes, afin de maintenir l'unité architecturale des ensembles existants.

Bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone :

ZONE	EGOUT DE TOITURE	HAUT DE L'ACROTERE	HAUTEUR MAXIMALE
A	7 m	7 m	12 m

2. La hauteur des installations techniques autorisées dans la zone (silos, élévateurs, ...) n'est pas réglementée.
3. La hauteur des constructions se calcule à partir du niveau du sol fini du rez-de-chaussée qui ne doit pas être situé à plus de 0,5 mètres au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassement) sous l'emprise de la construction.

ZONE A - ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

1. En vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme :

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

2. Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des sites et secteurs à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.
De plus, les travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent utiliser des techniques qui permettront le maintien et la mise en valeur des caractéristiques architecturales et patrimoniales.
Les prescriptions figurant dans l'Annexe 6 du présent règlement devra est respecté.
3. Hormis les principes ci-dessus visés, les constructions doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement. L'aspect extérieur peut être librement conçu sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- **Toitures :**

- La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de structures et superstructures (tels que: cheminées, boîte d'ascenseur, sorties de ventilation, locaux techniques).
- Les accroches avec les toitures voisines doivent être particulièrement étudiées.

- **Antennes et paraboles :**

- Les antennes paraboliques doivent, par leur couleur ou leur transparence s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent...
- Antennes : les antennes d'émission ou de réception (radios, télévisions, radios-téléphones) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible être visibles depuis l'espace public.
- Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 1 mètre par rapport au plan vertical des façades.

- **Matériaux :**

- Les pastiches d'architecture, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont interdits.
- Les murs séparatifs ou les murs aveugles doivent s'harmoniser avec les façades principales de la construction, en particulier lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales.

- **Ravalements :**

- La couleur des façades doit tenir compte de son impact dans l'environnement du projet.

- **Clôtures :**

A l'exception de celles nécessaires aux exploitations agricoles, les types de clôtures végétales sont à encourager.

Les conifères et lauriers palmes sont interdits.

Les clôtures en plaques de béton brut moulé, ajourées ou non, ou les panneaux plastiques, ou en parpaings apparents sont interdites.

Dans la mesure du possible, les clôtures végétales ou non de qualité ainsi que les talus existants et haies bocagères doivent être conservées et entretenues.

Les matériaux de type canisse, brande, ou bambou sont interdits.

Clôtures en voies et emprises publiques et le long des espaces verts :

Les clôtures sont constituées d'un des types suivants :

- - Un muret en pierres apparentes ou parpaings enduit d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, y compris le mur de soutènement,
- - Un muret en pierres apparentes ou parpaings enduit de 0,70 mètre, y compris le mur de soutènement, surélevé d'un grillage (vert, noir ou gris anthracite) ou tout autre matériau permettant une bonne intégration de la clôture dans le paysage. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture ne pourra pas dépasser 1,50 mètre.
- - Un grillage plastifié vert, noir ou gris anthracite, d'une hauteur maximale de 1,50 mètre,
- - Les matériaux de type canisse, brande, claustra ou bambou sont exclus.
- - Il est possible de surélever avec le même matériau un mur en pierres ou en parpaings enduit existant, sous réserve d'une bonne intégration paysagère de la clôture. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture ne pourra pas dépasser 1,20 mètre.
- La clôture peut être doublée d'une haie vive variée.

Clôtures le long des cheminements doux :

- Si l'emprise contenant le cheminement doux est inférieure à 4 mètres de largeur, dans ce cas, les règles seront celles applicables aux « clôtures en limites séparatives » ;
- Si l'emprise contenant le cheminement doux est supérieure à 4 mètres de largeur, dans ce cas, les règles seront celles applicables aux « clôtures en voies et emprises publiques et le long des espaces verts ».

Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres sont constituées de grillage vert, noir ou gris anthracite (établi ou non sur une rangée de parpaings de 0,20 mètre maximum) de murs maçonnés enduits, ou moellons, palissades et doublées facultativement d'une haie végétale.

Clôtures donnant sur une zone Nh ou une zone Ub :

Seules les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres constituées d'une haie végétale (secondée ou non d'un grillage) sont autorisées.

ZONE A - ARTICLE 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Dispositions générales en matière de stationnement :

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins nécessités par la fréquentation des constructions et installations. Il doit être assuré sur l'unité foncière de la construction envisagée ou dans son environnement immédiat en dehors des voies publiques

- En particulier, le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales ci-après définies :

	PLACES DE STATIONNEMENT
Logements :	2 places de stationnement de véhicule minimum réalisées sur une enclave privative non close sur le terrain de construction. 1 emplacement deux roues par logement créé.
Autres	<u>La règle applicable pour les constructions et installations non prévues ci-dessus</u> est celle s'appliquant à la catégorie d'établissement ou de constructions la plus directement assimilable. Toutefois, la collectivité peut autoriser ou imposer un nombre de place inférieur ou supérieur afin que l'offre de stationnement soit en rapport avec l'utilisation envisagée (salle de réunion, salle de spectacle, culte, bâtiments public, ...).

- Modalités d'application :

1. Le nombre de places exigées pour les deux roues correspond soit à un local ou un emplacement clos, accessible de 1,5 m² par place, soit à un emplacement de plain-pied équipé d'un nombre de dispositifs suffisants pour attacher autant de deux roues que de places requises.
2. Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle minimal de 5 mètres par 2,50 mètres.

Les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite doivent être prévues conformément à la législation en vigueur (voir Annexe 6 du présent Règlement).

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres situé en zone **U** ou **AU**,
- soit justifier d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération

- soit justifier d'une de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L. 123-1-2, L. 332-7-1 et R. 332-17 à R. 332-23 du Code de l'Urbanisme.

3. Les obligations définies ci-dessus sont considérées comme satisfaites lorsque les conditions prévues à l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme sont remplies, autrement dit, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement* lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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

4. La réalisation d'une étude déplacements est obligatoire dans les projets de plus de 1 hectare.

ZONE A - ARTICLE 13 - **REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

1. Les plantations existantes et talus doivent être conservés et maintenus dans la mesure du possible et le cas échéant complétés en favorisant des mesures de protection pour assurer leur conservation.
2. Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan de zonage du P.L.U. sont soumis aux dispositions des articles L. 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
Les terrains classés au Plan de zonage du P.L.U. comme Eléments de paysage sont soumis aux dispositions de l'article L. 123-1.7 du Code de l'Urbanisme.
Dans les deux cas, se reporter aux Annexes du présent Règlement.
3. Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées, sur les parties de terrain non couvertes par des constructions, aires de stationnement et voies de circulations.

Section 3 - Possibilités d'occupation du sol

ZONE A - ARTICLE 14 - **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL** Sans objet

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

ET FORESTIERES

TITRE V

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE AUX

SECTEURS N (HORS NH)

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS N

La zone **N** est à vocation naturelle et forestière.

Elle comprend les secteurs : **N** (espace naturel autorisant les extensions limitées pour les habitations), **Nc** (espace naturel voué à l'exploitation des carrières), **NI** (espace naturel à vocation de sports, loisirs et activités socio-culturelles), **Ns** (station de stockage et de traitement des déchets inertes), **Nt** (espace naturel à vocation de tourisme) et **Nzh** (zones humides). Le secteur **Nh** (hameau) fait l'objet du chapitre II.

L'ouverture à l'urbanisation des terrains du Champ des Oiseaux se fera en compatibilité avec le schéma d'organisation figuré à l'annexe 6.10. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les Orientations d'Aménagement définissent des principes que les futures opérations d'aménagement doivent prendre en compte dans un rapport de compatibilité. En effet, les orientations d'aménagement font apparaître le parti d'aménagement retenu, notamment les principes d'accès du secteur considéré, des voies principales et des cheminements doux.

Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et ont une valeur d'opposabilité qui encadre également le droit à construire.

Les termes dans ce Chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I "Dispositions générales". Cette définition doit être prise en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ZONE N - ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les constructions, ouvrages et utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article N2, et en particulier :

La construction, l'implantation ou l'extension d'une habitation dans la marge de recul de 15 mètres par rapport aux fils extérieurs et de 20 mètres par rapport à l'axe des lignes à moyenne et haute tension électrique.

La création d'Etablissement Recevant du Public (ERP), ou le changement de destination en ERP.

Dans le secteur **Nzh** :

- tout travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment remblai et affouillement autres que ceux visés à l'article N2,
- les dépôts divers,
- la création de plans d'eau,
- toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains.

ZONE N - ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

1. L'aménagement, la rénovation des bâtiments existants réalisés dans le volume.
2. La reconstruction dans le respect du caractère architectural d'origine des bâtiments détruits par un sinistre sous réserve que le permis soit déposé dans les 3 ans suivant la date du

sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre.

3. Sauf dans le secteur **Nzh**, l'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.
4. Les ouvrages nécessaires à la découverte des sites sous réserve en secteur **Nzh** de ne pas porter atteinte à la vocation de la zone.
5. Les clôtures.
6. Sous réserve de leur intégration à l'environnement, les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement de la zone ne s'appliquent pas.

7. Le secteur **Nc** :

- 7.1 Les constructions, installations ou travaux nécessaires à l'exploitation des carrières.
- 7.2 Les installations et travaux divers soumis à autorisation.

8. Le secteur **Nl** :

- 8.1 Le changement de destination des bâtiments sous réserve que l'affectation future soit compatible avec le caractère du secteur.
- 8.2 Les équipements et constructions liés aux sports, aux loisirs et aux activités socio-culturelles.
- 8.3 Les aires de stationnement.
- 8.4 Les cimetières, constructions et équipements liés au fonctionnement du cimetière.
- 8.5 Les installations et travaux divers soumis à autorisation.
 - a) les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public
 - b) Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation ainsi que des garages collectifs de caravanes.
 - c) Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit inférieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, n'excède pas deux mètres.

9. Le secteur **N** :

Introduction : le permis de démolir est obligatoire en secteur **N**.

- 9.1 Le changement de destination des bâtiments sous réserve que l'affectation future soit compatible avec le caractère du secteur.
- 9.2 L'extension mesurée des constructions existantes, à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant, sans élévation du bâtiment principal,
 - A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées et sans pouvoir être cumulées, les dépendances (abris de jardin, garages) peuvent être autorisées à condition que les dépendances soient édifiées sur la même unité foncière que la construction principale.
- 9.3 Les ouvrages nécessaires à la réalisation de piscine à condition que celle-ci soit implantée à moins de 20 mètres des constructions existantes.

10. Le secteur **Nt** :

- 10.1 Les extensions de constructions, activités et équipements nécessaires au tourisme et compatibles avec le caractère de la zone.
- 10.2 Le changement de destination des bâtiments sous réserve que l'affectation future soit compatible avec les autorisations d'occupation du secteur.
- 10.3 L'extension mesurée des constructions existantes, à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant, sans élévation du bâtiment principal.
 - A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées et sans pouvoir être cumulées, les dépendances (abris de jardin, garages, ...) peuvent être autorisées à condition que les dépendances soient édifiées sur la même parcelle foncière que la construction principale.

10.4 Les aires de stationnement.

11. Le secteur Nzh :

11.1 Il pourra être autorisé le drainage, l'affouillement ou l'exhaussement de sol pour des travaux relatifs à la sécurité des personnes, et pour les actions d'entretien et de réhabilitation de la zone humide, dans le respect de la Loi sur l'eau.

12. Le secteur Ns :

11.1 Les constructions, installations ou travaux nécessaires à une station de stockage et de traitement des déchets inertes.

11.2 Les installations et travaux divers soumis à autorisation.

11.3 - Les constructions ou installations générant de l'énergie renouvelable

13. En dehors du secteur **Nzh**, les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit inférieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, n'excède pas deux mètres, s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagements de la zone.

14. Dans les périmètres figurant au Plan de zonage du PLU en « Zone de maîtrise de l'urbanisation » M1 ou M2, les types d'occupation ou d'utilisation du sol doivent respecter les règles figurant à l'Article 6 des Dispositions générales du présent Règlement.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ZONE N - ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

I. Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage établie par acte authentique.
2. L'implantation et l'aménagement des accès doit assurer le passage des véhicules et celui des piétons.
3. Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants.

II. Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.
3. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de sécurité et de répression de faire demi-tour.

ZONE N - ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Assainissement

Le réseau d'assainissement devra répondre à la loi sur l'eau et arrêtés techniques qui fixent les conditions techniques.

Tout raccordement au réseau collectif sera exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau.

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les dispositifs autonomes de traitement des eaux usées domestiques admettant le sol comme milieu de dispersion et/ou d'épuration doivent être privilégiés. Le rejet au milieu hydraulique superficiel (MHS) est interdit.

Tout projet de construction doit respecter un coefficient d'imperméabilisation maximal équivalent à **10% (30% pour le secteur NI)** de la superficie du terrain conformément aux modalités de calcul et d'application définies dans l'annexe assainissement. Dans le cas où le projet et les aménagements afférents dépassent ce coefficient, les constructeurs doivent réaliser des ouvrages d'évacuation ou de stockage des eaux pluviales appropriés, sur le terrain d'assiette du projet ou sur un terrain voisin, conformément aux dispositions stipulées dans l'annexe assainissement.

a) Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain* doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Dans le cas d'opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, le débit de fuite maximum en sortie d'opération est de 1 litre/seconde à l'hectare. Ce débit peut être réduit par la collectivité en raison de la localisation de l'opération et de son impact possible sur les propriétés en aval. De plus, en cas d'impossibilité technique liée au terrain d'atteindre ce débit, il pourra être autorisé un débit plus important sans toutefois dépasser la limite de 3 litres/seconde à l'hectare.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toutefois, dans le cas d'opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage.

c) Dans tous les cas :

Les aménagements réalisés doivent être compatibles avec les dispositions des Annexes sanitaires du P.L.U.

III. Lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications :

Ces lignes doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Dans le cas d'opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, ces lignes seront à la charge du maître d'ouvrage.

ZONE N - ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Le terrain doit avoir une superficie suffisante pour répondre aux normes techniques en matière d'assainissement autonome.

Dans le cas contraire, il n'est pas constructible.

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

1. Les constructions autorisées à l'article N2 doivent respecter un recul minimal de 20 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, existant ou futur sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques du P.L.U. qui s'y substitue.
2. Dans les secteurs soumis à une protection d'architecture, indiqués aux plan de zonage du P.L.U. au titre de l'article L. 123.1-7 du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction à la limite de l'emprise des voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.
3. Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas définis ci-après :
 - * l'extension d'un bâtiment existant sur le même terrain,
 - * l'implantation ou l'extension d'un bâtiment sur un terrain contigu dans le respect d'une harmonie d'ensemble,
 - * la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité structurant le paysage.

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

1. Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives, sous réserve de préserver les arbres et talus existants..
2. Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limites séparatives, les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 5 mètres de celles-ci.
3. Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité structurant le paysage.

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

Sans objet.

ZONE N - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur **NI**, l'emprise au sol est limitée à 2% du terrain.

L'emprise au sol des extensions autorisées à l'article N2 y compris les dépendances ne peut dépasser :

SECTEURS	
Nc, Nzh	Sans objet
N	50 % de la construction à la date d'approbation du PLU du 25 mars 2005 dans la limite de 50 m²
Nt	150 m² de la construction, à la date d'approbation du P.L.U. du 25 mars 2005

ZONE N - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

1. La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.
2. Pour les dépendances, la hauteur mesurée au faîtage ou à l'acrotère sera de 3,50 mètres maximum.
3. La hauteur n'est pas réglementée dans les secteurs **Ni** et **Nc**.

ZONE N - ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

1. En vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme :

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

2. Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des sites et secteurs à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.
De plus, les travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent utiliser des techniques qui permettront le maintien et la mise en valeur des caractéristiques architecturales et patrimoniales.
Les prescriptions figurant dans l'Annexe 6 du présent règlement devra est respecté.
3. Hormis les principes ci-dessus visés, les constructions doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement. L'aspect extérieur doit respecter les prescriptions suivantes :

- **Toitures :**

- La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments structures et de superstructures (tels que : cheminées, boîte d'ascenseur, sorties de ventilation, locaux techniques).
- Les accroches avec les toitures voisines doivent être particulièrement étudiées.

- **Antennes et paraboles :**

- Les antennes paraboliques doivent, par leur couleur ou leur transparence s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent...
- Antennes : les antennes d'émission ou de réception (radios, télévisions, radios-téléphones) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible être visibles depuis l'espace public.
- Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 1 mètre par rapport au plan vertical des façades.

- **Matériaux :**

- Les lucarnes et fenêtres de toit sont étudiées en vue d'une bonne inscription dans le volume bâti et au regard de la trame des ouvertures de la façade.
- Les pastiches d'architecture, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont proscrits.
- Les murs séparatifs ou les murs aveugles doivent s'harmoniser avec les façades principales de la construction, en particulier lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales.

- **Ravalement :**

- La couleur des façades doit tenir compte de son impact dans l'environnement du projet.

- **Clôtures :**

A l'exception de celles nécessaires aux exploitations agricoles, les types de clôtures végétales sont à encourager.

Les conifères et lauriers palmes sont interdits.

Les clôtures en plaques de béton brut moulé, ajourées ou non, ou les panneaux plastiques ou en parpaings apparents sont interdites.

Dans la mesure du possible, les clôtures végétales ou non de qualité ainsi que les talus existants et haies bocagères doivent être conservées et entretenues.

Les matériaux de type canisse, brande, ou bambou sont interdits.

Clôtures en voies et emprises publiques et le long des espaces verts :

Les clôtures sont constituées d'un des types suivants :

- Un muret en pierres apparentes ou parpaings enduit d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, y compris le mur de soutènement,
- Un muret en pierres apparentes ou parpaings enduit de 0,70 mètre, y compris le mur de soutènement, surélevé d'un grillage (vert, noir ou gris anthracite) ou tout autre matériau permettant une bonne intégration de la clôture dans le paysage. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture ne pourra pas dépasser 1,50 mètre.
- Un grillage plastifié vert, noir ou gris anthracite, d'une hauteur maximale de 1,50 mètre,
- Les matériaux de type canisse, brande, claustra ou bambou sont exclus.
- Il est possible de surélever avec le même matériau un mur en pierres ou en parpaings enduit existant, sous réserve d'une bonne intégration paysagère de la clôture. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture ne pourra pas dépasser 1,20 mètre.
- La clôture peut être doublée d'une haie vive variée.

Clôtures le long des cheminements doux :

- Si l'emprise contenant le cheminement doux est inférieure à 4 mètres de largeur, dans ce cas, les règles seront celles applicables aux « clôtures en limites séparatives » ;
- Si l'emprise contenant le cheminement doux est supérieure à 4 mètres de largeur, dans ce cas, les règles seront celles applicables aux « clôtures en voies et emprises publiques et le long des espaces verts ».

Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres sont constituées de grillage noir, vert ou gris anthracite (établi ou non sur une rangée de parpaings de 0,20 mètre maximum) de murs maçonnés enduits, ou moellons, palissades et doublées facultativement d'une haie végétale.

En secteurs Nc, NI :

La hauteur des clôtures n'est pas réglementée.

Clôtures donnant sur une zone Nh ou une zone Ub :

Seules les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres constituées d'une haie végétale (secondée ou non d'un grillage) sont autorisées.

ZONE N - ARTICLE 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Dispositions générales en matière de stationnement :

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins nécessités par la fréquentation des constructions et installations. Il doit être assuré sur l'unité foncière de la construction envisagée ou dans son environnement immédiat en dehors des voies publiques

- En particulier, le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales ci-après définies :

	PLACES DE STATIONNEMENT
Logements :	2 places de stationnement de véhicule minimum réalisées sur une enclave privative non close sur le terrain de construction. 1 emplacement deux roues par logement créé.
Autres	<u>La règle applicable pour les constructions et installations non prévues ci-dessus</u> est celle s'appliquant à la catégorie d'établissement ou de constructions la plus directement assimilable. Toutefois, la collectivité peut autoriser ou imposer un nombre de place inférieur ou supérieur afin que l'offre de stationnement soit en rapport avec l'utilisation envisagée (salle de réunion, salle de spectacle, culte, bâtiments public, ...).

- Modalités d'application :

1. Le nombre de places exigées pour les deux roues correspond soit à un local ou un emplacement clos, accessible de 1,5 m² par place, soit à un emplacement de plain-pied équipé d'un nombre de dispositifs suffisants pour attacher autant de deux roues que de places requises. Pour les nouvelles constructions dont la surface de plancher* est supérieure à 750 m², à usage d'habitat, d'activités, de commerces et de bureaux et pour les établissements d'enseignement, un local couvert devra être aménagé.
2. Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle minimal de 5 mètres par 2,50 mètres.

Les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite doivent être prévues conformément à la législation en vigueur (voir Annexe 6 du présent Règlement).

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres situé en zone **U** ou **AU**,
- soit justifier d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération
- soit justifier d'une de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L. 123-1-2, L. 332-7-1 et R. 332-17 à R. 332-23 du Code de l'Urbanisme.

3. Les obligations définies ci-dessus sont considérées comme satisfaites lorsque les conditions prévues à l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme sont remplies, autrement dit, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement* lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface

hors œuvre nette*, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette* existant avant le commencement des travaux.

4. La réalisation d'une étude déplacements est obligatoire dans les projets de plus de 1 hectare.

ZONE N – ARTICLE 13 - **REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

1. Les plantations existantes et talus doivent être conservés et maintenus dans la mesure du possible et le cas échéant complétés en favorisant des mesures de protection pour assurer leur conservation.
2. Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan de zonage du P.L.U. sont soumis aux dispositions des articles L. 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
Les terrains classés au Plan de zonage du P.L.U. comme Eléments de paysage sont soumis aux dispositions de l'article L. 123-1.7 du Code de l'Urbanisme.
Dans les deux cas, se reporter aux Annexes du présent Règlement.

Section 3 - Possibilités d'occupation du sol

ZONE N - ARTICLE 14 - **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

*

TITRE V

CHAPITRE II

SECTEUR NH

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR Nh

Le secteur **Nh** est à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Il correspond aux hameaux de constructions existantes et comprend le sous-secteur **Nha** (pour le secteur Saint-Michel).

Les termes dans ce Chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I "Dispositions générales". Cette définition doit être prise en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

SECTEUR Nh - ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1. L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat.
 - Les constructions destinées à abriter ces activités
 - Les travaux ayant pour effet d'induire ou d'aggraver les dangers ou inconvénients que peut présenter l'exploitation de ces activités en modifiant le caractère du secteur.
2. Les installations et travaux divers soumis à autorisation :
 - a) Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation ainsi que des garages collectifs de caravanes.
 - b) Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagements de la zone.
3. Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
4. L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
5. L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
6. L'édification de dépendances (abris de jardin, garages...) avant la réalisation de la construction principale.
7. Les abris de jardin de plus de 20 m² d'emprise au sol ou de plus de 3 mètres de hauteur au faitage.
8. La construction, l'implantation ou l'extension d'une habitation dans la marge de recul de 15 mètres par rapport aux fils extérieurs et de 20 mètres par rapport à l'axe des lignes à moyenne et haute tension électrique.

SECTEUR Nh - ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

1. Toute opération de 5 logements ou plus devra comporter un minimum 20 % de logements locatifs sociaux, quel que soit le programme (collectifs, pavillonnaire, ...). En outre, il est précisé qu'un minimum de 20 % de la surface réservée à la construction devra être affecté au logement locatif social.
2. La reconstruction dans le respect du caractère architectural d'origine des bâtiments détruits par un sinistre sous réserve que le permis soit déposé dans les 3 ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édifée régulièrement, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre.

3. Sous réserve de leur intégration à l'environnement, les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement de la zone ne s'appliquent pas.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

SECTEUR Nh - ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

I. Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage établie par acte authentique.
2. L'implantation et l'aménagement des accès doit assurer le passage des véhicules et celui des piétons.
3. Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants.

II. Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.
3. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de sécurité et de répression de faire demi-tour.

SECTEUR Nh - ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Assainissement

Le réseau d'assainissement devra répondre à la loi sur l'eau et arrêtés techniques qui fixent les conditions techniques.

Tout raccordement au réseau collectif sera exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau.

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les dispositifs autonomes de traitement des eaux usées domestiques admettant le sol comme milieu de dispersion et/ou d'épuration doivent être privilégiés. Le rejet au milieu hydraulique superficiel (MHS) est interdit.

Tout projet de construction doit respecter un coefficient d'imperméabilisation maximal équivalent à **50%** de la superficie du terrain conformément aux modalités de calcul et d'application définies dans l'annexe assainissement. Dans le cas où le projet et les aménagements afférents dépassent ce coefficient, les constructeurs doivent réaliser des ouvrages d'évacuation ou de stockage des eaux pluviales appropriés, sur le terrain d'assiette du projet ou sur un terrain voisin, conformément aux dispositions stipulées dans l'annexe assainissement.

En cas d'extension d'une construction existante dépassant le seuil défini ci-dessus, seule l'extension est prise en compte dans le calcul d'imperméabilisation sans rattrapage de la situation préexistante. De la même façon, dans le cas du maintien ou de modification du bâti

existant, les règles ne sont pas appliquées lorsque le projet améliore la situation au regard de l'imperméabilisation.

a) Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain* doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Dans le cas d'opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, le débit de fuite maximum en sortie d'opération est de 1 litre/seconde à l'hectare. Ce débit peut être réduit par la collectivité en raison de la localisation de l'opération et de son impact possible sur les propriétés en aval. De plus, en cas d'impossibilité technique liée au terrain d'atteindre ce débit, il pourra être autorisé un débit plus important sans toutefois dépasser la limite de 3 litres/seconde à l'hectare.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toutefois, dans le cas d'opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage.

c) Dans tous les cas :

Les aménagements réalisés doivent être compatibles avec les dispositions des Annexes sanitaires du P.L.U.

III. Lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications :

Ces lignes doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Dans le cas d'opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, ces lignes seront à la charge du maître d'ouvrage.

SECTEUR Nh - ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Le terrain, s'il n'est pas desservi en assainissement collectif, doit avoir une superficie suffisante pour répondre aux normes techniques en matière d'assainissement autonome.

Dans le cas contraire, il n'est pas constructible.

SECTEUR Nh - ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES**1. Voies routières publiques ou privées et emprises publiques*:**

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 mètres (1 mètre dans le sous-secteur **Nha** sous réserve de maintenir l'accueil de deux places de stationnement sur la parcelle) par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, existant ou futur sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques du P.L.U. qui s'y substitue. Devant les entrées de garage un retrait de 6 mètres minimum sera imposé.

2. Espaces verts et cheminements doux *:

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des espaces verts et cheminements doux* ou respecter un recul maximal de 3 mètres sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques du P.L.U. qui s'y substitue.

3. Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas ci-après :

- Le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet
- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage
- Pour les terrains dont plusieurs cotés jouxtent une voie publique ou privée ou une emprise publique :
 - dans ce cas l'article 6 s'applique au seul côté d'accès principal du terrain.
 - pour les autres côtés jouxtant une voie publique ou privée ou une emprise publique (hormis le côté d'accès principal), il convient d'appliquer les règles suivantes : Les constructions peuvent s'implanter en limites, sous réserve de préserver les arbres et talus existants. Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limites, les constructions doivent être édifiées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
 - Toutefois, les abris de jardin ne devront pas s'implanter au-delà de 3 mètres des limites, sous réserve de préserver les arbres et talus existants.

SECTEUR Nh - ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles ci-après sont applicables à toutes les constructions.

1. Les constructions sont implantées en limites séparatives ou à 3 mètres minimum.
2. Les abris de jardin sont implantés en limite séparative ou entre la limite et 3 mètres. Afin de préserver les talus et les haies existants, ils devront s'en écarter.

SECTEUR Nh - ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette distance peut être réduite pour les parties de constructions en vis-à-vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales ou pour les dépendances à l'habitation principale.

SECTEUR Nh - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions, y compris les dépendances, ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain. Dans le sous-secteur **Nha**, ce pourcentage est porté à 70 %.

SECTEUR Nh - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture, à l'acrotère et en hauteur maximale est fixée comme suit :

SECTEURS	EGOUT DE TOITURE	HAUT DE L'ACROTERE	HAUTEUR MAXIMALE
Nh et Nha	6,5 m	7 m	11,5 m

2. Une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.
3. Il pourra être autorisé ou imposé jusqu'à 1 mètre de dépassement des hauteurs pour :
 - a) assurer une continuité des hauteurs entre la construction et les bâtiments voisins existants ;
 - b) permettre l'accessibilité handicapée dans le cas d'un terrain en pente ;
 - c) permettre d'adapter la construction dans le cas de difficulté d'adaptation au sol.
4. La hauteur des constructions se calcule à partir du niveau du sol fini du rez-de-chaussée qui ne doit pas être situé à plus de 0,5 mètres au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassement) sous l'emprise de la construction.
5. La hauteur maximale des éoliennes ne devra pas dépasser 12 mètres à compter du terrain naturel.

SECTEUR Nh - ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

1. En vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme :

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

2. Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des sites et secteurs à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.
De plus, les travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent utiliser des techniques qui permettront le maintien et la mise en valeur des caractéristiques architecturales et patrimoniales.
Les prescriptions figurant dans l'Annexe 6 du présent règlement devra est respecté.

3. Hormis les principes ci-dessus visés, les constructions doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement. L'aspect extérieur peut être librement conçu sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- **Toitures :**

- La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de structures et superstructures (tels que : cheminées, boîte d'ascenseur, ventilation; locaux techniques).

- **Matériaux :**

- Les pastiches d'architecture, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont interdits.
- Les tuiles ou autres matériaux rouges sont proscrits.
- Dans tous les cas, lorsque les murs séparatifs ou les murs aveugles ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, ils doivent s'harmoniser avec elles.

- **Clôtures :**

Les conifères et les lauriers palmes sont interdits.

Les clôtures en plaques de béton brut moulé, ajourées ou non, ou en parpaings apparents sont interdites.

Les clôtures végétales ou non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierres doivent être conservées et entretenues.

Les matériaux de type canisse, brande, ou bambou sont interdits.

Clôtures en voies et emprises publiques et le long des espaces verts :

Les clôtures sont constituées d'un des types suivants :

- Un muret en pierres apparentes ou parpaings enduit d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, y compris le mur de soutènement,
- Un muret en pierres apparentes ou parpaings enduit de 0,70 mètre, y compris le mur de soutènement, surélevé d'un grillage (vert, noir ou gris anthracite) ou tout autre matériau permettant une bonne intégration de la clôture dans le paysage. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture ne pourra pas dépasser 1,50 mètre.
- Un grillage plastifié vert, noir ou gris anthracite, d'une hauteur maximale de 1,50 mètre,
- Les matériaux de type canisse, brande, claustra ou bambou sont exclus.
- Il est possible de surélever avec le même matériau un mur en pierres ou en parpaings enduit existant, sous réserve d'une bonne intégration paysagère de la clôture. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture ne pourra pas dépasser 1,20 mètre.
- La clôture peut être doublée d'une haie vive variée.

Clôtures le long des cheminements doux :

- Si l'emprise contenant le cheminement doux est inférieure à 4 mètres de largeur, dans ce cas, les règles seront celles applicables aux « clôtures en limites séparatives » ;
- Si l'emprise contenant le cheminement doux est supérieure à 4 mètres de largeur, dans ce cas, les règles seront celles applicables aux « clôtures en voies et emprises publiques et le long des espaces verts ».

Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres sont constituées de grillage noir, vert ou gris anthracite (établi ou non sur une rangée de parpaings de 0,20 mètre maximum), de murs maçonnés enduits, ou moellons, palissades et doublées facultativement d'une haie végétale.

Clôtures donnant sur une zone A ou N :

Seules les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres constituées d'une haie végétale (secondée ou non d'un grillage) sont autorisées.

- **Locaux et équipements techniques :**

Les locaux techniques sont intégrés au bâti principal.

SECTEUR Nh - ARTICLE 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Dispositions générales en matière de stationnement :

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins nécessités par la fréquentation des constructions et installations. Il doit être assuré sur l'unité foncière de la construction envisagée ou dans son environnement immédiat en dehors des voies publiques

- En particulier, le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales ci-après définies :

	PLACES DE STATIONNEMENT
Logements :	
. Collectifs	1,5 place de stationnement de véhicule par logement créé. De plus, un nombre de places visiteurs pourra être imposé en fonction du programme. 1,5 emplacement deux roues par logement créé.
. Maisons d'habitation	2 places de stationnement de véhicule minimum réalisées sur une enclave privative non close sur le terrain de construction. 2 emplacements deux roues par logement créé.
. Lotissements et groupe d'habitation	Il sera prévu en plus une place de stationnement banalisée de véhicule pour 3 logements.
Équipements d'enseignement	2 places de stationnement de véhicule par salle de classe créée plus 4 places supplémentaires par projet. 3 emplacements deux roues par salle de classe créée pour les établissements du 1 ^{er} degré. 6 emplacements deux roues par salle de classe créée pour les établissements du second degré.
Commerces y compris les services, bureaux et autres activités	1 place de stationnement de véhicule par tranche complète de 60 m ² de surface de plancher pour une surface de plancher créée ≤ à 150 m ² . 1 place de stationnement de véhicule par tranche complète de 40 m ² de surface de plancher pour une surface de plancher créée > à 150 m ² .
Restaurants	1 place de stationnement de véhicule pour 4 places à table créée recevant du public. 1 emplacement deux-roues par tranche complète de 150 m ² de surface de plancher.
Hôtels	1 place de stationnement de véhicule pour 2 chambres.
Activités artisanales	Une aire de stationnement de véhicule correspondant à 30% de la surface de plancher créée.
Autres	<u>La règle applicable pour les constructions et installations non prévues ci-dessus</u> est celle s'appliquant à la catégorie d'établissement ou de constructions la plus directement assimilable. Toutefois, la collectivité peut autoriser ou imposer un nombre de place inférieur ou supérieur afin que l'offre de stationnement soit en rapport avec l'utilisation envisagée (salle de réunion, salle de spectacle, culte, bâtiments public, ...).

- Modalités d'application :

1. Le nombre de places exigées pour les deux roues correspond soit à un local ou un emplacement clos, accessible de 1,5 m² par place, soit à un emplacement de plain-pied équipé d'un nombre de dispositifs suffisants pour attacher autant de deux roues que de places requises. Pour les nouvelles constructions dont la surface de plancher* est supérieure à 750 m², à usage d'habitat, d'activités,

de commerces et de bureaux et pour les établissements d'enseignement, et pour les collectifs quelle qu'en soit la surface, un local couvert devra être aménagé.

Pour les établissements scolaires, une localisation accessible et fonctionnelle des emplacements, une localisation à proximité immédiate des entrées, une visibilité et une bonne signalisation, une facilité d'accès (éviter marches, étages, plusieurs portes à franchir...) ainsi que la couverture et l'éclairage des emplacements seront recherchés.

2. Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle minimal de 5 mètres par 2,50 mètres.

Les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite doivent être prévues conformément à la législation en vigueur (voir Annexe 6 du présent Règlement). Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres situé en zone **U** ou **AU**,
- soit justifier d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération
- soit justifier d'une de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L. 123-1-2, L. 332-7-1 et R. 332-17 à R. 332-23 du Code de l'Urbanisme.

3. Lorsque l'usage d'une aire de stationnement peut être mutualisé entre plusieurs équipements, cette formule sera à privilégier. Dans ce cas, le constructeur devra fournir la preuve que le nombre de stationnements imposé par le présent Règlement peut être diminué, et apporter l'accord des gestionnaires des aires de stationnements existants pour cette mutualisation. Un complément peut toutefois être exigé.
4. Les obligations définies ci-dessus sont considérées comme satisfaites lorsque les conditions prévues à l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme sont remplies, autrement dit, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement* lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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

5. La réalisation d'une étude déplacements est obligatoire dans toute opération de plus de 100 logements et dans les projets (hors habitat) de plus de 1 hectare.

SECTEUR Nh – ARTICLE 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1. Des espaces libres à dominante végétale doivent être aménagés et représenter 30 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction. Les espaces boisés classés inclus dans le secteur peuvent être pris en compte au titre de ces espaces libres.
2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
3. Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan de zonage du P.L.U. sont soumis aux dispositions des articles L. 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Les terrains classés au Plan de zonage du P.L.U. comme Eléments de paysage sont soumis aux dispositions de l'article L. 123-1.7 du Code de l'Urbanisme.

Dans les deux cas, se reporter aux Annexes du présent Règlement.

4. 30% des surfaces libres de toute construction seront végétalisées.
5. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain non construit.

Section 3 - Possibilités d'occupation du sol

SECTEUR Nh - ARTICLE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

TITRE VI

ANNEXES

ANNEXE 1

LES ESPACES BOISES CLASSES

Les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer figurent au Plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme.

Article EBC 1 Dispositions générales

A l'intérieur des périmètres délimitant les Espaces Boisés Classés figurant au document graphique par un quadrillage de lignes verticales et horizontales semé de ronds, les dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-6 et R. 130-1 à R. 130-24 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

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

Article EBC 2 Dispositions applicables aux Espaces Boisés Classés

1. Article L. 130-2 du Code de l'Urbanisme

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

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

« Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du « schéma de cohérence territoriale », ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6 » du Code de l'Urbanisme. »

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

2. Article L. 130-3 du Code de l'Urbanisme

« Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'article L. 130-2, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public. »

3. Les possibilités de construction accordées en application de l'article L. 130-2 du Code de l'Urbanisme sont fixées par décret.
La portion du terrain rendue éventuellement constructible après application de l'article L. 130-2 du Code de l'Urbanisme est soumise aux règles de la zone dans laquelle elle se trouve
4. Nonobstant toutes dispositions réglementaires attribuant compétence à une autre autorité, les décisions intervenant sur les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol dans les espaces boisés classés sont prises par le Maire après avis du préfet.

ANNEXE 2

EMPLACEMENTS RESERVES

Article ER 1

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies et ouvrages publics d'installation d'intérêt général et d'espaces verts publics, sont figurés au document graphique par des croisillons fins et répertoriés par un numéro de référence. La liste des emplacements réservés ci-dessous donne toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la nature de la collectivité (Etat, Département, Communes,...) qui en a demandé l'inscription au P.L.U ;

Article ER 2

Les emplacements réservés portés au Plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 123 -1.8, R. 123-10 (3ème alinéa) et R.123-11.d du Code de l'Urbanisme.

1. La construction y est interdite.
2. Le propriétaire a la possibilité de mettre en demeure la collectivité destinataire d'acquérir la réserve dans un délai de 1 an.
3. Le propriétaire d'un terrain dont une partie est située dans un emplacement réservé et qui cède gratuitement cette partie à la collectivité, peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie du C.O.S. affecté au terrain cédé gratuitement.

Article ER 3

Lorsque les expropriations en vue de la réalisation de grands ouvrages publics sont susceptibles de compromettre la structure des exploitations dans une zone déterminée, l'obligation sera faite au Maître de l'Ouvrage dans l'acte déclaratif d'utilité publique, de remédier aux dommages causés, en participant financièrement à l'exécution d'opérations de remembrement et de travaux connexes, et à l'installation sur des exploitations nouvelles comparables des agriculteurs dont l'exploitation aurait disparu ou serait gravement déséquilibrée, ou s'ils l'acceptent, à la reconversion de leur activité. (Loi 62.933 du 8 août 1962, article 10).

La même obligation sera faite au Maître de l'ouvrage dans l'acte déclaratif d'utilité publique en cas de création de zones industrielles ou à urbaniser ou de constitution de réserves foncières (Loi 67.1253 du 30 décembre 1967, article 22.1).

ANNEXE 3

ELEMENTS DE PAYSAGE, DE PATRIMOINE A PROTEGER

Extraits du Code de l'Urbanisme :

Article L. 123-1

« ... Les plans locaux d'urbanisme ... »

« ... peuvent : ... »

« ... 7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ; ... »

ANNEXE 4

EXTRAIT DU CODE DU PATRIMOINE

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L. 531-14 à L. 531-16 du Code du Patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « *Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers, ...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24 405, 35 044 Rennes Cedex, tél. : 02.99.84.59.00).* »

L'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : « *Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations* ».

L'article R. 111-4 du Code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges* ».

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 322-2 du code pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « *Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322* ».

Section 1 : Rôle de l'Etat

Article L. 522-1

L'Etat veille à la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique et social. Il prescrit les mesures visant à la détection, à la conservation ou à la sauvegarde par l'étude scientifique du patrimoine archéologique, désigne le responsable scientifique de toute opération d'archéologie préventive et assure les missions de contrôle et d'évaluation de ces opérations.

Article L. 522-2

Les prescriptions de l'Etat concernant les diagnostics et les opérations de fouilles d'archéologie préventive sont motivées. Les prescriptions de diagnostic sont délivrées dans un délai d'un mois à compter de la réception du dossier. Ce délai est porté à deux mois lorsque les aménagements, ouvrages ou travaux projetés sont soumis à une étude d'impact en application du code de l'environnement. Les prescriptions de fouilles sont délivrées dans un délai de trois mois à compter de la réception du rapport de diagnostic. En l'absence de prescriptions dans les délais, l'Etat est réputé avoir renoncé à édicter celles-ci.

Article L. 522-3

Les prescriptions de l'Etat peuvent s'appliquer à des opérations non soumises à la redevance prévue à l'article L. 524-2.

Lorsque l'intérêt des vestiges impose leur conservation, l'autorité administrative notifie au propriétaire une instance de classement de tout ou partie du terrain dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux monuments historiques.

Article L. 522-4

Hors des zones archéologiques définies en application de l'article L. 522-5, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'Etat est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'Etat sur le territoire de la commune.

Si l'Etat a fait connaître la nécessité d'un diagnostic, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée par l'établissement public institué par l'article L. 523-1 ou un service territorial. Dans ce cas, il est redevable de la redevance prévue à l'article L. 524-2.

Article L. 522-5

Avec le concours des établissements publics ayant des activités de recherche archéologique et des collectivités territoriales, l'Etat dresse et met à jour la carte archéologique nationale. Cette carte rassemble et ordonne pour l'ensemble du territoire national les données archéologiques disponibles. Dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'Etat peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Article L. 522-6

Les autorités compétentes pour délivrer les autorisations de travaux ont communication d'extraits de la carte archéologique nationale et peuvent les communiquer à toute personne qui en fait la demande. Un décret détermine les conditions de communication de ces extraits ainsi que les modalités de communication de la carte archéologique par l'Etat, sous réserve des exigences liées à la préservation du patrimoine archéologique, à toute personne qui en fait la demande.

Section 3 : Découvertes fortuites

Article L. 531-14

Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

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

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.

Article L. 531-15

Si la continuation des recherches présente au point de vue de la préhistoire, de l'histoire, de l'art ou de l'archéologie un intérêt public, les fouilles ne peuvent être poursuivies que par l'Etat ou après autorisation de l'Etat, dans les conditions prévues au présent chapitre.

A titre provisoire, l'autorité administrative peut ordonner la suspension des recherches pour une durée de six mois à compter du jour de la notification.

Pendant ce temps, les terrains où les découvertes ont été faites sont considérés comme classés et tous les effets du classement leur sont applicables.

Article L. 531-16

L'autorité administrative statue sur les mesures définitives à prendre à l'égard des découvertes de caractère immobilier faites fortuitement. Elle peut, à cet effet, ouvrir pour ces vestiges une instance de classement conformément à la législation sur les monuments historiques.

Les découvertes de caractère mobilier faites fortuitement sont confiées à l'Etat pendant le délai nécessaire à leur étude scientifique. Au terme de ce délai, qui ne peut excéder cinq ans, leur propriété demeure réglée par l'article 716 du code civil. Toutefois, l'Etat peut revendiquer ces découvertes moyennant une indemnité fixée à l'amiable ou à dire d'experts. Le montant de l'indemnité est réparti entre l'inventeur et le propriétaire, suivant les règles du droit commun, les frais d'expertise étant imputés sur elle.

Dans un délai de deux mois à compter de la fixation de la valeur de l'objet, l'Etat peut renoncer à l'achat. Il reste tenu, en ce cas, des frais d'expertise.

ANNEXE 5

LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES RESERVEES AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE

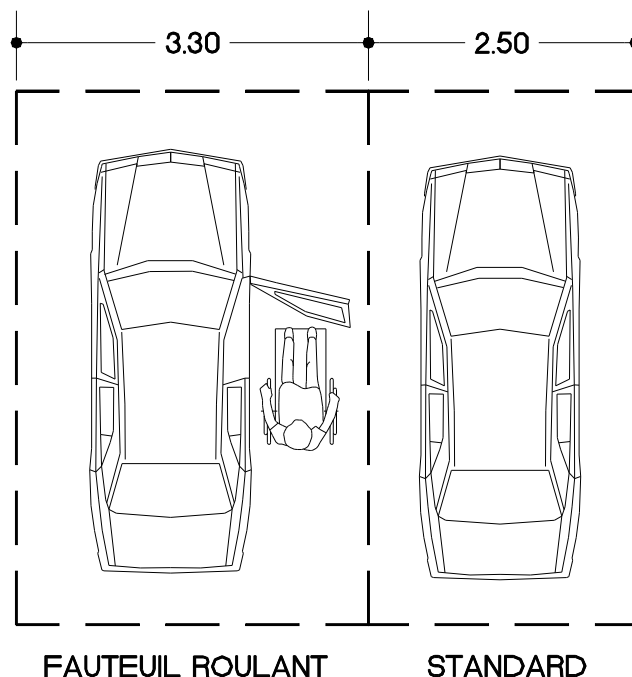
ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80 mètre,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30 mètres.

Les emplacements réservés sont signalisés et comportent un marquage au sol.

Si le nombre total de places est inférieur à 500, 2% des places doivent être adaptés. Si ce nombre est supérieur, il faut réaliser un nombre de place fixé par arrêté municipal.

**BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS**

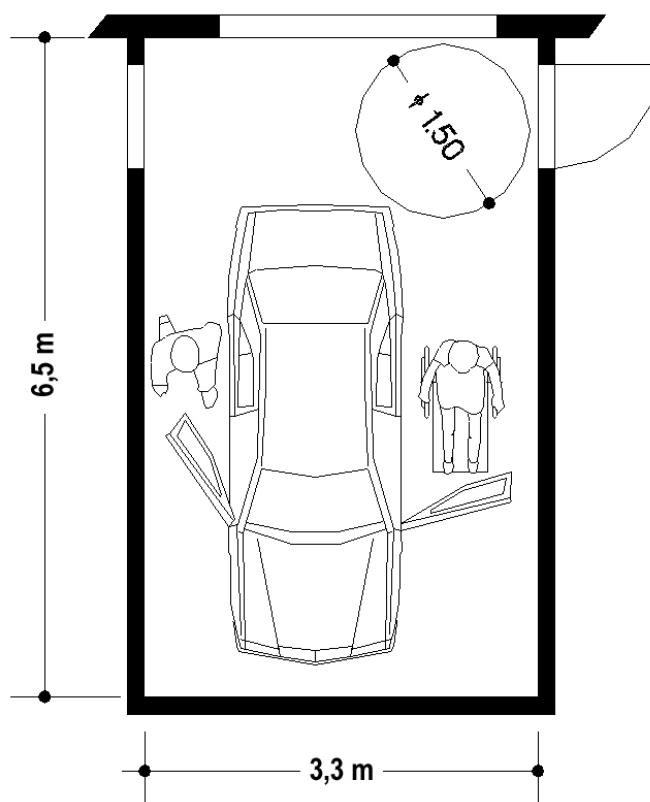
Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :

- La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80 mètre sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30 mètres.

Les emplacements réservés comportent un marquage au sol.

Pour plus de précision sur ce chapitre, se référer à la législation en vigueur.



ANNEXE 6

ASPECT ARCHITECTURAL DES BATIMENTS ANCIENS REMARQUABLES

Afin d'éviter la destruction de bâtiments ou d'ensembles de bâtiments anciens remarquables sur le plan architectural et (ou) historique identifiés au Plan de zonage du P.L.U., d'inciter à leur rénovation harmonieuse et de veiller à la bonne insertion des constructions neuves à leur proximité :

- Tout projet de démolition devra y faire l'objet d'une demande de permis de démolir.
- Toute restauration ou modification de bâtiments anciens, toute construction neuve, devra y faire l'objet d'une demande de permis de construire ou, selon le cas, d'une déclaration de travaux.
- Le dossier devra comporter des photographies rendant compte des bâtiments concernés, de leur environnement proche, des parties à démolir et des parties à conserver et, pour les constructions neuves, du cadre dans lequel le projet se situera. Les dispositions suivantes devront être respectées :

a) Rénovation

La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant.

Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc.).

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans le modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

b) Construction

Toute construction nouvelle devra être en harmonie avec le site compris dans les limites de la zone.

On veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse,...).

Sont fortement déconseillées les constructions comportant un garage en sous-sol, un "pignonnet", des pignons largement percés et, d'une façon générale, toute disposition architecturale étrangère (en forme ou en volume) aux constructions traditionnelles de la zone considérée.

L'implantation des constructions tiendra le plus grand compte des particularités observées à l'intérieur de la zone. Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.

ANNEXE 7

CAPTAGES DE KERBOTIN ET LIHANTEU

Ci-dessous, arrêté préfectoral concernant les périmètres de captages de Kerbotin et Lihanteu.