

Département de Seine et Marne

Commune de Longueville
Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

Document n°4.1 : Pièce écrite

“Vu pour être annexé à la
délibération du

approuvant le projet de
Plan Local d'Urbanisme”

Cachet de la Mairie et
Signature du Maire :



GEOGRAM sarl

16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS

Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80

bureau.etudes@geogram.fr

SOMMAIRE

Titre 1 Dispositions générales	7
Article 1 - Champs d'application territoriale du plan	7
Article 2 - Division du territoire en zones	7
Titre 2 Dispositions applicables aux zones urbaines	10
Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone UA	10
Article UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites	10
Article UA 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition	10
Article UA 3 - Accès et voirie	11
Article UA 4 - Desserte par les réseaux	11
Article UA 5 - Surface et formes des parcelles	12
Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	12
Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	13
Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	14
Article UA 9 - Emprise au sol	14
Article UA 10 - Hauteur des constructions	14
Article UA 11 - Aspect extérieur	14
Article UA 12 - Stationnement des véhicules	16
Article UA 13 - Espaces verts et plantations	19
Article UA 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.	19
Article UA 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.	19
Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone UB	20
Article UB 1 – Occupations et utilisations du sol interdites	20
Article UB 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition	20
Article UB 3 - Accès et voirie	21
Article UB 4 - Desserte par les réseaux	22
Article UB 5 - Surface et formes des parcelles	22
Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	22
Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	23
Article UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	24
Article UB 9 - Emprise au sol	24
Article UB 10 - Hauteur des constructions	24
Article UB 11 - Aspect extérieur	25
Article UB 12 - Stationnement des véhicules	27
Article UB 13 - Espaces verts et plantations	29
Article UB 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.	29
Article UB 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.	30
Chapitre 3 Dispositions applicables à la zone UE	31
Article UE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites	31
Article UE 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition	31
Article UE 3 - Accès et voirie	32
Article UE 4 - Desserte par les réseaux	32

Article UE 5 - Surface et formes des parcelles	32
Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	32
Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	33
Article UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	33
Article UE 9 - Emprise au sol	34
Article UE 10 - Hauteur des constructions	34
Article UE 11 - Aspect extérieur	34
Article UE 12 - Stationnement des véhicules	35
Article UE 13 - Espaces verts et plantations	35
Article UE 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.	35
Article UE 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.	35
Chapitre 4 Dispositions applicables à la zone UX	36
Article UX 1 – Occupations et utilisations du sol interdites	36
Article UX 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition	36
Article UX 3 - Accès et voirie	37
Article UX 4 - Desserte par les réseaux	37
Article UX 5 - Surface et formes des parcelles	38
Article UX 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	38
Article UX 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	39
Article UX 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	39
Article UX 9 - Emprise au sol	40
Article UX 10 - Hauteur des constructions	40
Article UX 11 - Aspect extérieur	41
Article UX 12 - Stationnement des véhicules	42
Article UX 13 - Espaces verts et plantations	43
Article UX 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.	44
Article UX 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.	44
Chapitre 5 Dispositions applicables à la zone UY	45
Article UY 1 – Occupations et utilisations du sol interdites	45
Article UY 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition	45
Article UY 3 - Accès et voirie	46
Article UY 4 - Desserte par les réseaux	46
Article UY 5 - Surface et formes des parcelles	47
Article UY 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	47
Article UY 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	47
Article UY 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	47
Article UY 9 - Emprise au sol	47
Article UY 10 - Hauteur des constructions	47
Article UY 11 - Aspect extérieur	48
Article UY 12 - Stationnement des véhicules	48
Article UY 13 - Espaces verts et plantations	48
Article UY 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.	48

Article UY 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. 49

Titre 3 Dispositions applicables aux zones à urbaniser	50
---	-----------

Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone 1AU	50
--	-----------

Article 1AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites	50
Article 1AU 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition	50
Article 1AU 3 - Accès et voirie	51
Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux	51
Article 1AU 5 - Surface et formes des parcelles	52
Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	52
Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	52
Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	53
Article 1AU 9 - Emprise au sol	53
Article 1AU 10 - Hauteur des constructions	53
Article 1AU 11 - Aspect extérieur	53
Article 1AU 12 - Stationnement des véhicules	55
Article 1AU 13 - Espaces verts et plantations	56
Article 1AU 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.	57
Article 1AU 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.	57

Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone 2AUH	58
---	-----------

Article 2AUH 1 – Occupations et utilisations du sol interdites	58
Article 2AUH 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition	58
Article 2AUH 3 – Accès et voirie	58
Article 2AUH 4 – Desserte par les réseaux	58
Article 2AUH 5 – Caractéristique des terrains	58
Article 2AUH 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	58
Article 2AUH 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	59
Article 2AUH 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	59
Article 2AUH 9 – Emprise au sol	59
Article 2AUH 10 – Hauteur maximale des constructions	59
Article 2AUH 11 – Aspect extérieur	59
Article 2AUH 12 – Obligation des réaliser des places de stationnement	59
Article 2AUH 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés	59
Article 2AUH 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.	59
Article 2AUH 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.	60

Chapitre 3 Dispositions applicables à la zone 2AUM	61
---	-----------

Article 2AUM 1 – Occupations et utilisations du sol interdites	61
Article 2AUM 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition	61
Article 2AUM 3 – Accès et voirie	61
Article 2AUM 4 – Desserte par les réseaux	61
Article 2AUM 5 – Caractéristique des terrains	61
Article 2AUM 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	61
Article 2AUM 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	62

Article 2AUM 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	62
Article 2AUM 9 – Emprise au sol	62
Article 2AUM 10 – Hauteur maximale des constructions	62
Article 2AUM 11 – Aspect extérieur	62
Article 2AUM 12 – Obligation des réaliser des places de stationnement	62
Article 2AUM 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés	62
Article 2AUM 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.	62
Article 2AUM 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques.	63

Chapitre 4 Dispositions applicables à la zone AUX 64

Article AUX 1 – Occupations et utilisations du sol interdites	64
Article AUX 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition	64
Article AUX 3 - Accès et voirie	65
Article AUX 4 - Desserte par les réseaux	65
Article AUX 5 - Surface et formes des parcelles	66
Article AUX 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	66
Article AUX 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	66
Article AUX 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	66
Article AUX 9 - Emprise au sol	67
Article AUX 10 - Hauteur des constructions	67
Article AUX 11 - Aspect extérieur	67
Article AUX 12 - Stationnement des véhicules	69
Article AUX 13 - Espaces verts et plantations	70
Article AUX 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.	71
Article AUX 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques.	71

Titre 4 Dispositions applicables aux zones agricoles 72

Chapitre unique Dispositions applicables à la zone A 72

Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites	72
Article A 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition	72
Article A 3 - Accès et voirie	73
Article A 4 - Desserte par les réseaux	73
Article A 5 - Surface et formes des parcelles	75
Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	75
Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	75
Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	75
Article A 9 - Emprise au sol	76
Article A 10 - Hauteur des constructions	76
Article A 11 - Aspect extérieur	76
Article A 12 - Stationnement des véhicules	77
Article A 13 - Espaces verts et plantations	77
Article A 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.	77
Article A 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques.	78

Titre 5 Dispositions applicables aux zones naturelles	79
Chapitre unique Dispositions applicables à la zone N	79
Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites	79
Article N 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition	79
Article N 3 - Accès et voirie	80
Article N 4 - Desserte par les réseaux	80
Article N 5 - Surface et formes des parcelles	82
Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	82
Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	82
Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	82
Article N 9 - Emprise au sol	83
Article N 10 - Hauteur des constructions	83
Article N 11 - Aspect extérieur	83
Article N 12 - Stationnement des véhicules	84
Article N 13 - Espaces verts et plantations	84
Article N 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.	84
Article N 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.	85
Titre 6 Dispositions applicables aux espaces boisés classés, à protéger, à conserver ou à créer	86
Annexes_ Listes des espèces végétales recommandées	89

Titre 1 Dispositions générales

La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite ALUR), l'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 ont introduit une recodification « à droit constant » du code de l'urbanisme, entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2016. Toutefois, l'article 12 (VI) du décret précité offre la possibilité d'appliquer les articles R.123-1 à R.123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure, dans le cadre de procédures engagées avant le 1^{er} janvier 2016. Tel est le cas du présent Plan Local d'Urbanisme.

En cas de divergence d'écriture entre diverses pièces du dossier de PLU, les dispositions du présent règlement écrit prévaudront.

Article 1 - Champs d'application territoriale du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Longueville aux documents graphiques n°4.2A et 4.2.B.

Article 2 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières

➤ Zones urbaines

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimitées aux documents graphiques n°4.2A et 4.2.B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit des zones :

- UA
- UB
- UE
- UX qui comprend les secteurs UXa et UXb.
- UY

➤ Zones à urbaniser

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont délimitées aux documents graphiques n°4.2A et 4.2.B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par les lettres AU. Il s'agit des zones 1AU (qui comprend les secteurs 1AUa et 1AUb), 2AUH, 2AUM et AUX

➤ Zones agricoles

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont délimitées aux documents graphiques n°4.2A et 4.2.B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre A. Elle comprend le secteur Ap.

➤ Zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre VI sont délimitées aux documents graphiques n°4.2A et 4.2.B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre N. Elle comprend le secteur Nzh.

A chacune des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières, s'appliquent les dispositions figurant aux titres 3, 4, 5, 6 du présent règlement. Le caractère et la vocation de chacune de ces zones sont définis dans le titre 2, chaque chapitre compte un corps de règle en quinze articles :

- ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
- ARTICLE 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.
- ARTICLE 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.
- ARTICLE 5 – La caractéristique des terrains.
- ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- ARTICLE 9 - Emprise au sol
- ARTICLE 10 - Hauteur maximum des constructions
- ARTICLE 11 - Aspect extérieur et aménagement de leurs abords, ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R.123-11.
- ARTICLE 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- ARTICLE 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et- de loisirs et de plantations.

- Article 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.
- Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

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

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- ***Les Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et repérés par un quadrillage de lignes verticales et horizontales.***
- ***Les chemins de randonnées inscrits au P.D.I.P.R.***
- ***Les lisières de forêt à protéger.***
- ***Les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts repérés par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.***

Le tableau ci-dessous donne la liste des réserves publiques figurant au P.L.U. avec les indications suivantes :

- L'affectation future des terrains.
- La collectivité bénéficiaire devant acquérir les terrains.
- La surface.

N°	Objet	Superficie	Bénéficiaire
1	EXTENSION DE LA PLACE DE LA SALLE DES FETES	1 000m²	COMMUNE DE LONGUEVILLE
2	REHABILITATION DE LA STEP	3200m²	COMMUNE DE LONGUEVILLE
3	ESPACE VERT TAMPON	480 m²	COMMUNE DE LONGUEVILLE

Titre 2 Dispositions applicables aux zones urbaines

Zone urbaine regroupant le centre ancien du bourg.

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Article UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- ✓ Les bâtiments à usage agricole ;
- ✓ Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R.421-23 du Code de l'Urbanisme sauf s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone et, pour les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.

Article UA 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

1. Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R421-12 du code de l'urbanisme).
- ✓ Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements relevant de l'article R 421-23 du code de l'urbanisme.
- ✓ Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles L.430.1 d et L.430.5 2e alinéa et R.123.18, 6° du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.
- ✓ Les constructions autorisées sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures terrestres au regard du bruit (arrêté n° 99 DAI 1 CV n° 019 du 15 février 1999, en annexe).

2. Sont admis sous conditions :

- ✓ Les constructions à usage commercial, à condition que la surface de plancher n'excède pas 400 mètres carrés.
- ✓ Les constructions à usage d'entrepôts, à condition que la surface de plancher n'excède pas 200 mètres carrés.
- ✓ La création d'établissements nouveaux constituant ou non des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement en vertu du Livre V, titre 1^{er} du code de l'environnement, s'ils sont nécessaires ou utiles à la vie ou à la commodité des habitants ou usagers de la zone et sous les conditions suivantes :

- toutes dispositions devront être prises dans le cadre de la législation sur les installations classées, pour que les risques et nuisances soient limités à un niveau compatible avec le voisinage ;
 - les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne devront pas en être augmentés de façon significative ;
 - ils devront constituer des activités de caractère artisanal ou industriel et faire l'objet d'une inscription au répertoire des métiers ;
 - la surface de plancher n'excèdera pas 400 mètres carrés.
- ✓ L'aménagement des établissements existants, ainsi que leur extension de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU, à condition :
- que soient respectées les mesures d'aménagement, d'exploitation ou d'isolation fixées par l'autorisation préfectorale délivrée au titre du Livre V, titre 1^{er} du code de l'environnement ;
 - que les travaux soient de nature à améliorer en tant que de besoin, l'aspect des constructions et installations ;
 - que les besoins en infrastructures de voirie et réseaux divers n'en soient pas augmentés de façon significative ;
 - que la surface de plancher de la totalité des bâtiments de l'entreprise n'excède pas 400 mètres carrés.

Article UA 3 - Accès et voirie

- ✓ Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
- ✓ Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...
- ✓ Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article UA 4 - Desserte par les réseaux

- ✓ Alimentation en eau potable

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

✓ Assainissement

Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. En cas de pente contraire entre la construction et le niveau de branchement au réseau collectif, un dispositif de relevage privé devra permettre son raccordement.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eaux et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement.

Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Si cela s'avère nécessaire un pré-traitement avant infiltration pourra être imposé.

Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau.

✓ Réseaux divers :

Le raccordement des nouvelles constructions aux réseaux téléphonique et électrique sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

Article UA 5 - Surface et formes des parcelles

✓ Néant.

Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Par dérogation à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque parcelle issue de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

- ✓ Toute construction doit être implantée soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, soit dans le prolongement visuel d'une construction ou clôture édifiée sur la parcelle ou sur une propriété adjacente..

- ✓ Les façades seront parallèles ou perpendiculaires à l'alignement des voies de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales. Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies de desserte sont interdits.
- ✓ A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, il pourra être imposé que les constructions et clôtures respectent un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements des deux voies, les côtés de cet angle n'étant pas inférieurs à 5 mètres.
- ✓ Il n'est pas fixé de règle pour :
 - les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions mesurées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ;
 - la reconstruction suivant l'implantation initiale de bâtiments détruits (depuis moins de 10 ans et qui avaient été régulièrement édifiés) en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.
- ✓ Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure en cas d'impossibilité technique justifiée.

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

Par dérogation à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque parcelle issue de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

- ✓ A moins qu'elle ne soit édifiée en limite séparative, toute construction devra respecter par rapport à la dite limite une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale avec un minimum de 3 m.
- ✓ Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure en cas d'impossibilité technique justifiée.
- ✓ Il n'est pas fixé de règle pour :
 - les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions mesurées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ;
 - la reconstruction suivant l'implantation initiale de bâtiments détruits (depuis moins de 10 ans et qui avaient été régulièrement édifiés) en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.

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

Par dérogation à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque parcelle issue de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

- ✓ La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 3 mètres. Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'impossibilité technique justifiée.

Article UA 9 - Emprise au sol

- ✓ Néant.

Article UA 10 - Hauteur des constructions

- ✓ La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 3, soit R+2 ou R + 1 + comble aménageable.
- ✓ La hauteur maximum des autres constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage
- ✓ Le niveau bas du rez-de-chaussée ne pourra excéder 0,60 m par rapport au point le plus haut du terrain naturel d'assiette de la construction avant travaux. En zones humides, les sous-sols sont interdits.
- ✓ Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :
 - les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
 - la reconstruction suivant l'implantation initiale de bâtiments détruits (depuis moins de 10 ans et qui avaient été régulièrement édifiés) en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.
 - les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions dans la limite de la hauteur initiale des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Article UA 11 - Aspect extérieur

- ✓ L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier, ou à modifier devra ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages.

Toitures :

- ✓ Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- ✓ Lorsque la construction à édifier comportera une toiture à pentes, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus dont la pente sera comprise entre 35 et 45°.
- ✓ L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture, soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants, soit par des ouvertures en pignons.
- ✓ Les constructions annexes d'une hauteur n'excédant pas 3 mètres à l'égout de toiture pourront être couvertes soit par une toiture en terrasse, soit par une toiture à un ou deux versants.
- ✓ Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie.
- ✓ Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, bouches de ventilation, sorties de secours, etc ... doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.
- ✓ Les constructions à usage d'équipements collectifs de toutes natures (administratifs, scolaires, sanitaires, hospitaliers et autres) pourront présenter des pentes et des matériaux de toitures différents de ceux définis par les dispositions ci-dessus.

Parements extérieurs :

- ✓ Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- ✓ L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc.) est interdit.
- ✓ Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles.
- ✓ Les annexes accolées (garages, abris de jardins, bûchers ...) doivent être en harmonie avec la construction principale.
- ✓ Les annexes isolées du bâtiment principal, si elles ne sont pas en maçonnerie, sont autorisées à condition d'être édifiées en matériau métallique ou en bois et dans la mesure où elles se présentent sous la forme d'un bâtiment clos et parfaitement achevé.

Clôtures :

- ✓ Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété. Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies vives doublées ou non de grillage ou de maçonnerie pleine.
- ✓ L'emploi de plaques de béton non revêtues est prohibé en bordure des voies, sauf en soubassement de moins de 0,50 m d'une clôture grillagée. La hauteur totale de la clôture en maçonnerie ou en grillage n'excédera pas 2 mètres.
- ✓ En cas de réalisation sur une propriété d'une installation industrielle classée ou non, ou d'un dépôt en plein air ou couvert, ladite propriété devra être entièrement clôturée tant en bordure des voies que sur toutes ses limites séparatives. La clôture sera conçue de telle manière qu'elle assure un écran visuel efficace. Sa hauteur sera comprise entre 1,50 et 2 mètres.

Dispositions diverses

- ✓ L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel, artisanal ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur. Les citernes seront enterrées ou implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

Clauses particulières

- ✓ Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc ...) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

Article UA 12 - Stationnement des véhicules

Principes

- ✓ Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.
- ✓ Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au §2 ci-après du présent article. Cette obligation s'applique en cas de changement de destination.

- ✓ Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.
- ✓ Cette règle ne s'applique pas pour
 - la reconstruction de bâtiments détruits (depuis moins de 10 ans et qui avaient été régulièrement édifiés) en tout ou partie à la suite d'un sinistre,
 - aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes, si l'affectation reste inchangée, et si le nombre de logements n'est pas augmenté.
- ✓ Le constructeur peut toutefois soit :
 - être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 m, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective ;
 - justifier de l'application des dispositions de l'article L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Chaque emplacement dans une aire collective de stationnement, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - longueur : 5 mètres
 - largeur : 2,30 mètres
 - dégagement : 6 x 2,30 mètres

soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

Nombre d'emplacements

- ✓ La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- ✓ Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

Constructions à usage d'habitation :

- ✓ Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 mètres carrés de surface de plancher de construction.
- ✓ Les aires de stationnement nécessaires aux deux-roues et aux voitures d'enfants doivent également être prévues.

- ✓ Constructions à usage d'habitation individuelle : Il sera aménagé au moins deux places de stationnement par logement.
- ✓ Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état : 1 place de stationnement par logement et 0.5 place pour les logements situés à moins de 500 mètres de la gare.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

- ✓ Une surface au moins égale à 100 % de la surface de plancher affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement. Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureau n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

Constructions à usage industriel ou d'entrepôt :

- ✓ Une surface de stationnement égale à au moins 30% de la surface de plancher. En outre, Il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers. Des adaptations peuvent être apportées à ces normes en fonction du nombre de visiteurs envisageable ou en fonction de l'effectif réel de l'établissement

Constructions à usage commercial :

- ✓ Au-delà d'une surface de plancher de 40 mètres carrés, il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 40 mètres carrés de surface de plancher de l'établissement.

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

- ✓ Il sera créé une place de stationnement pour :
 - 1 chambre d'hôtel,
 - 5 mètres carrés de salle de restaurant, salle de spectacle, de jeux, de dancing, etc ...

Hôpitaux, cliniques :

- ✓ Il sera créé, pour 100 lits, 60 places de stationnement, y compris celles nécessaires au parc propre à l'établissement.
- ✓ Ce chiffre peut être ramené à :
 - 40 si l'établissement est desservi à moins de 300 mètres par une ligne de transport en commun de caractéristiques suffisantes ;
 - 15 s'il s'agit d'un établissement psychiatrique, d'un hospice ou d'une maison de repos ou de retraite.

Etablissements d'enseignement :

- ✓ Il sera créé une place de stationnement par classe.
- ✓ Pour les établissements du second degré le nombre est porté à 2 par classe.
- ✓ Pour les établissements d'enseignement supérieur il sera créé 25 places pour 100 personnes. L'établissement doit en outre comporter une aire aménagée pour le stationnement des deux roues.

Article UA 13 - Espaces verts et plantations

- ✓ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.
- ✓ Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement devront être plantés.
- ✓ Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Article UA 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Article UA 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Zone urbaine englobant les extensions plus récentes de l'urbanisation

Article UB 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1. Rappels :

- ✓ Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2. Sont interdits :

- ✓ Les bâtiments à usage agricole ;
- ✓ Sur une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau, toutes les constructions nouvelles ;
- ✓ Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R.421-23 du Code de l'Urbanisme sauf s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone et, pour les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.

Article UB 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

1 - Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R421-12 du code de l'urbanisme).
- ✓ Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements relevant de l'article R 421-23 du code de l'urbanisme.
- ✓ Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles L.430.1 d et L.430.5 2e alinéa et R.123.18, 6° du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.
- ✓ Les constructions autorisées sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures terrestres au regard du bruit (arrêté n° 99 DAI 1 CV n° 019 du 15 février 1999, en annexe).

Sont admis sous conditions :

- ✓ Les constructions à usage commercial, à condition que la surface de plancher n'excède pas 400 mètres carrés.
- ✓ Les constructions à usage d'entrepôts, à condition que la surface de plancher n'excède pas 200 mètres carrés.

- ✓ La création d'établissements nouveaux constituant ou non des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement en vertu du Livre V, titre 1^{er} du code de l'environnement, s'ils sont nécessaires ou utiles à la vie ou à la commodité des habitants ou usagers de la zone et sous les conditions suivantes :
 - toutes dispositions devront être prises dans le cadre de la législation sur les installations classées, pour que les risques et nuisances soient limités à un niveau compatible avec le voisinage ;
 - les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne devront pas en être augmentés de façon significative ;
 - ils devront constituer des activités de caractère artisanal ou industriel et faire l'objet d'une inscription au répertoire des métiers ;
 - la surface de plancher n'excèdera pas 400 mètres carrés.
- ✓ L'aménagement des établissements existants, ainsi que leur extension de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU, à condition :
 - que soient respectées les mesures d'aménagement, d'exploitation ou d'isolation fixées par l'autorisation préfectorale délivrée au titre du Livre V, titre 1^{er} du code de l'environnement ;
 - que les travaux soient de nature à améliorer en tant que de besoin, l'aspect des constructions et installations ;
 - que les besoins en infrastructures de voirie et réseaux divers n'en soient pas augmentés de façon significative ;
 - que la surface de plancher de la totalité des bâtiments de l'entreprise n'excède pas 400 mètres carrés.

Article UB 3 - Accès et voirie

- ✓ Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
- ✓ Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...
- ✓ D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, soit de telle sorte que les véhicules puissent tourner, soit en réalisant, au point d'intersection avec la voirie primaire et à la charge du demandeur, un espace de collecte des déchets ménagers.

Article UB 4 - Desserte par les réseaux

- ✓ Alimentation en eau potable

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

- ✓ Assainissement

Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. En cas de pente contraire entre la construction et le niveau de branchement au réseau collectif, un dispositif de relevage privé devra permettre son raccordement.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eaux et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement

Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Si cela s'avère nécessaire un pré-traitement avant infiltration pourra être imposé. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau.

- ✓ Réseaux divers :

Le raccordement des nouvelles constructions aux réseaux téléphonique et électrique sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

Article UB 5 - Surface et formes des parcelles

- ✓ Néant.

Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Par dérogation à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque parcelle issue de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

- ✓ Toute construction doit être implantée à l'alignement ou en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.
- ✓ A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, il pourra être imposé que les constructions et clôtures respectent un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements des deux voies, les côtés de cet angle n'étant pas inférieurs à 5 mètres.
- ✓ Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure en cas d'impossibilité technique justifiée.
- ✓ Il n'est pas fixé de règle pour :
 - les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions mesurées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ;
 - la reconstruction suivant l'implantation initiale de bâtiments détruits (depuis moins de 10 ans et qui avaient été régulièrement édifiés) en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.

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

Par dérogation à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque parcelle issue de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

- ✓ A moins qu'elle ne soit édifiée en limite séparative, toute construction devra respecter par rapport à la dite limite une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale avec un minimum de 3 m.
- ✓ Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure en cas d'impossibilité technique justifiée
- ✓ Il n'est pas fixé de règle pour :
 - les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions mesurées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ;
 - la reconstruction suivant l'implantation initiale de bâtiments détruits (depuis moins de 10 ans et qui avaient été régulièrement édifiés) en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition

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

Par dérogation à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque parcelle issue de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

- ✓ La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 3 mètres. Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'impossibilité technique justifiée.

Article UB 9 - Emprise au sol

Par dérogation à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque parcelle issue de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

- ✓ L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut 50 % de la superficie de la propriété.
- ✓ Il n'est pas fixé de règle pour :
 - les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
 - l'aménagement (avec ou sans changement de destination) d'un bâtiment existant ;
 - la reconstruction après démolition ou sinistre (depuis moins de 10 ans et qui avaient été régulièrement édifiés) de bâtiments existants dans la limite de l'emprise initiale.

Article UB 10 - Hauteur des constructions

- ✓ La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder :
 - 3, soit R+2 ou R + 1 + comble aménageable pour les constructions à usage d'habitat individuel
 - 4, soit R + 3 ou R + 2 + comble aménageable, pour les constructions à usage d'habitat collectif.
- ✓ La hauteur maximum des autres constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage
- ✓ Le niveau bas du rez-de-chaussée ne pourra excéder 0,60 m par rapport au point le plus haut du terrain naturel d'assiette de la construction avant travaux. En zones humides, les sous-sols sont déconseillés.

- ✓ Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :
 - les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
 - la reconstruction dans la limite de leur hauteur initiale de bâtiments détruits (depuis moins de 10 ans et qui avaient été régulièrement édifiés) en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition ;
 - les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions dans la limite de la hauteur initiale des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Article UB 11 - Aspect extérieur

- ✓ L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier, ou à modifier devra ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages.

Toitures :

- ✓ Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- ✓ Lorsque la construction à édifier comportera une toiture à pentes, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus dont la pente sera comprise entre 35 et 45°.
- ✓ L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture, soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants, soit par des ouvertures en pignons.
- ✓ Les constructions annexes d'une hauteur n'excédant pas 3 mètres à l'égout de toiture pourront être couvertes soit par une toiture en terrasse, soit par une toiture à un ou deux versants.
- ✓ Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie.
- ✓ Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, bouches de ventilation, sorties de secours, etc ... doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.
- ✓ Les constructions à usage d'équipements collectifs de toutes natures (administratifs, scolaires, sanitaires, hospitaliers et autres) pourront présenter des pentes et des matériaux de toitures différents de ceux définis par les dispositions ci-dessus.

Parements extérieurs :

- ✓ Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- ✓ L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc.) est interdit.
- ✓ Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles.
- ✓ Les annexes accolées (garages, abris de jardins, bûchers ...) doivent être en harmonie avec la construction principale.
- ✓ Les annexes isolées du bâtiment principal, si elles ne sont pas en maçonnerie, sont autorisées à condition d'être édifiées en matériau métallique ou en bois et dans la mesure où elles se présentent sous la forme d'un bâtiment clos et parfaitement achevé.

Clôtures :

- ✓ Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété. Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies vives doublées ou non de grillage ou de maçonnerie pleine.
- ✓ L'emploi de plaques de béton non revêtues est prohibé en bordure des voies, sauf en soubassement de moins de 0,50 m d'une clôture grillagée. La hauteur totale de la clôture en maçonnerie ou en grillage n'excédera pas 2 mètres.
- ✓ En cas de réalisation sur une propriété d'une installation industrielle classée ou non, ou d'un dépôt en plein air ou couvert, ladite propriété devra être entièrement clôturée tant en bordure des voies que sur toutes ses limites séparatives. La clôture sera conçue de telle manière qu'elle assure un écran visuel efficace. Sa hauteur sera comprise entre 1,50 et 2 mètres.

Dispositions diverses

- ✓ L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel, artisanal ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur. Les citernes seront enterrées ou implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

Clauses particulières

- ✓ Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc

...) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

Article UB 12 - Stationnement des véhicules

Principes

- ✓ Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.
- ✓ Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au §2 ci-après du présent article. Cette obligation s'applique en cas de changement de destination.
- ✓ Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.
- ✓ Cette règle ne s'applique pas pour la reconstruction de bâtiments détruits (depuis moins de 10 ans et qui avaient été régulièrement édifiés) en tout ou partie à la suite d'un sinistre, ni aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes, si l'affectation reste inchangée, et si le nombre de logements n'est pas augmenté.
- ✓ Le constructeur peut toutefois soit :
 - être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 m, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective ;
 - justifier de l'application des dispositions de l'article L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Chaque emplacement dans une aire collective de stationnement, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - longueur : 5 mètres
 - largeur : 2,30 mètres
 - dégagement : 6 x 2,30 mètres

soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

Nombre d'emplacements

- ✓ La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- ✓ Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

Constructions à usage d'habitation :

- ✓ Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 mètres carrés de surface de plancher de construction.
- ✓ Les aires de stationnement nécessaires aux deux-roues et aux voitures d'enfants doivent également être prévues.
- ✓ Constructions à usage d'habitation individuelle : Il sera aménagé au moins deux places de stationnement par logement.
- ✓ Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état : 1 place de stationnement par logement et 0.5 place pour les logements situés à moins de 500 mètres de la gare.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

- ✓ Une surface au moins égale à 100 % de la surface de plancher affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement. Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureau n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

Constructions à usage industriel ou d'entrepôt :

- ✓ Une surface de stationnement égale à au moins 30% de la surface de plancher. En outre, Il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers. Des adaptations peuvent être apportées à ces normes en fonction du nombre de visiteurs envisageable ou en fonction de l'effectif réel de l'établissement.

Constructions à usage commercial :

- ✓ Au-delà d'une surface de plancher de 40 mètres carrés, il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 40 mètres carrés de surface de plancher de l'établissement.

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

- ✓ Il sera créé une place de stationnement pour :
 - 1 chambre d'hôtel,

- 5 mètres carrés de salle de restaurant, salle de spectacle, de jeux, de dancing, etc ...

Hôpitaux, cliniques :

- ✓ Il sera créé, pour 100 lits, 60 places de stationnement, y compris celles nécessaires au parc propre à l'établissement.
- ✓ Ce chiffre peut être ramené à :
 - 40 si l'établissement est desservi à moins de 300 mètres par une ligne de transport en commun de caractéristiques suffisantes ;
 - 15 s'il s'agit d'un établissement psychiatrique, d'un hospice ou d'une maison de repos ou de retraite.

Etablissements d'enseignement :

- ✓ Il sera créé une place de stationnement par classe.
- ✓ Pour les établissements du second degré le nombre est porté à 2 par classe.
- ✓ Pour les établissements d'enseignement supérieur il sera créé 25 places pour 100 personnes. L'établissement doit en outre comporter une aire aménagée pour le stationnement des deux roues.

Article UB 13 - Espaces verts et plantations

- ✓ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.
- ✓ Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement devront être plantés.
- ✓ Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Article UB 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;

- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Article UB 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

zone urbaine à vocation d'équipements publics ou collectifs et les logements et installations qui leur sont liés.

Article UE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- ✓ Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article UE.2.
- ✓ Sur une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau, toutes les constructions nouvelles.

Article UE 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

1 - Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R421-12 du code de l'urbanisme).
- ✓ Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements relevant de l'article R 421-23 du code de l'urbanisme.
- ✓ Les constructions autorisées sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures terrestres au regard du bruit (arrêté n° 99 DAI 1 CV n° 019 du 15 février 1999, en annexe).

Sont admis sous conditions :

- ✓ Les équipements publics ou collectifs d'infrastructure ou de superstructure, les installations et ouvrages qui leur sont liés.
- ✓ Les logements liés au fonctionnement de ces équipements ainsi que leurs annexes.
- ✓ L'aménagement, y compris en cas de changement de destination pour un usage de logement ou d'activités de toutes natures, et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ainsi que les annexes, accolées ou non, qui leur sont nécessaires.
- ✓ La reconstruction après démolition ou sinistre (depuis moins de 10 ans et qui avaient été régulièrement édifiés) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de la surface de plancher initiale.

Article UE 3 - Accès et voirie

- ✓ Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Article UE 4 - Desserte par les réseaux

- ✓ Alimentation en eau potable

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

- ✓ Assainissement

Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eaux et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Si cela s'avère nécessaire un pré-traitement avant infiltration pourra être imposé. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau.

- ✓ Réseaux divers :

Le raccordement des nouvelles constructions aux réseaux téléphonique et électrique sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

Article UE 5 - Surface et formes des parcelles

- ✓ Néant

Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- ✓ Toute construction doit être implantée à l'alignement ou en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

- ✓ A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, il pourra être imposé que les constructions et clôtures respectent un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements des deux voies, les côtés de cet angle n'étant pas inférieurs à 5 mètres.
- ✓ Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure en cas d'impossibilité technique justifiée.
- ✓ Il n'est pas fixé de règle pour :
 - les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions mesurées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ;
 - la reconstruction suivant l'implantation initiale de bâtiments détruits (depuis moins de 10 ans et qui avaient été régulièrement édifiés) en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.

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

- ✓ A moins qu'elle ne soit édifiée en limite séparative, toute construction devra respecter par rapport à la dite limite une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale avec un minimum de 3 m.
- ✓ Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure en cas d'impossibilité technique justifiée
- ✓ Il n'est pas fixé de règle pour :
 - les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions mesurées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ;
 - la reconstruction suivant l'implantation initiale de bâtiments détruits (depuis moins de 10 ans et qui avaient été régulièrement édifiés) en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition

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

- ✓ La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 4 mètres. Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'impossibilité technique justifiée.

Article UE 9 - Emprise au sol

- ✓ Néant

Article UE 10 - Hauteur des constructions

- ✓ La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 3, soit R+2 ou R + 1 + comble aménageable.
- ✓ La hauteur maximum des autres constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage
- ✓ Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :
 - les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
 - la reconstruction dans la limite de leur hauteur initiale de bâtiments détruits (depuis moins de 10 ans et qui avaient été régulièrement édifiés) en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition ;
 - les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions dans la limite de la hauteur initiale des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Article UE 11 - Aspect extérieur

- ✓ L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier, ou à modifier devra ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages.

Forme

- ✓ Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception, sauf exception justifiable pour des raisons techniques.

Matériaux et couleurs

- ✓ Les matériaux destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents. Les bardages métalliques non revêtus en façade sur rue sont interdits.

Clôtures

- ✓ L'emploi de plaques de béton non revêtues est prohibé en bordure des voies, sauf en soubassement de moins de 0,50 m d'une clôture grillagée. La hauteur totale de la clôture en maçonnerie ou en grillage n'excédera pas 2 mètres.

Dispositions diverses

- ✓ Les citernes seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique. Les citernes de combustibles seront de préférence enterrées.

Article UE 12 - Stationnement des véhicules

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

Article UE 13 - Espaces verts et plantations

- ✓ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.
- ✓ Les aires de stationnement en surface seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, sauf impossibilité technique notoire.

Article UE 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- ✓ Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- ✓ Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- ✓ Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- ✓ Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- ✓ Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Article UE 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Zone urbaine occupée par des activités industrielles. Elle comprend 2 secteurs :

- ✓ *Le secteur UXa correspondant aux premières implantations industrielles et à la zone d'activités des Cas Rouges. Avant tout projet d'aménagement sur ce secteur, il conviendra de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec les usages futurs du site conformément à la méthodologie du 8 février 2007 relative à la gestion et la réhabilitation des sites pollués.*
- ✓ *Le secteur UXb correspondant aux installations de la SAGEP.*

Article UX 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1 - Rappels :

- ✓ - Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - Sont interdits :

- ✓ Les bâtiments d'exploitation agricole.
- ✓ Les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation.
- ✓ Sur une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau, toutes les constructions nouvelles.

Article UX 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

1 - Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R421-12 du code de l'urbanisme).
- ✓ Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements relevant de l'article R 421-23 du code de l'urbanisme.
- ✓ Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles L.430.1 d et L.430.5 2e alinéa et R.123.18, 6° du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.
- ✓ Les constructions autorisées sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures terrestres au regard du bruit (arrêté n° 99 DAI 1 CV n° 019 du 15 février 1999, en annexe).

Sont admises sous conditions :

Dans le secteur UXa :

- ✓ Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance

ou le gardiennage des entreprises et à condition qu'elles soient intégrées dans le volume des constructions autorisées.

- ✓ La création d'établissements nouveaux constituant ou non des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement en vertu du Livre V, titre 1^{er} du code de l'environnement, dont les nuisances ou dangers peuvent être prévenus d'une manière satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone d'activités où ils s'implantent.
- ✓ L'aménagement des établissements existants, ainsi que leur extension, à condition :
 - que soient respectées les mesures d'aménagement, d'exploitation ou d'isolation fixées par l'autorisation préfectorale délivrée au titre du Livre V, titre 1^{er} du code de l'environnement ;
 - que les travaux soient de nature à améliorer en tant que de besoin, l'aspect des constructions et installations que les besoins en infrastructures de voirie et réseaux divers n'en soient pas augmentés de façon significative.

Dans le secteur UXb

- ✓ Les occupations et utilisations du sol exclusivement liées à l'usine élévatoire.

Article UX 3 - Accès et voirie

- ✓ Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
- ✓ Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...
- ✓ Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article UX 4 - Desserte par les réseaux

- ✓ Alimentation en eau potable

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

- ✓ Assainissement

Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des

eaux usées. En cas de pente contraire entre la construction et le niveau de branchement au réseau collectif, un dispositif de relevage privé devra permettre son raccordement.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eaux et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement.

Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Si cela s'avère nécessaire un pré-traitement avant infiltration pourra être imposé. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau.

✓ Réseaux divers :

Le raccordement des nouvelles constructions aux réseaux téléphonique et électrique sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

Article UX 5 - Surface et formes des parcelles

✓ Néant

Article UX 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Par dérogation à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque parcelle issue de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

- ✓ Toute construction doit s'implanter soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, soit en observant une marge de reculement au moins égale à 5 mètres.
- ✓ Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure en cas d'impossibilité technique justifiée.
- ✓ Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :

- les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions mesurées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ;
- la reconstruction suivant l'implantation initiale des bâtiments détruits (depuis moins de 10 ans et qui avaient été régulièrement édifiés) en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.

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

Par dérogation à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque parcelle issue de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

- ✓ Les constructions seront obligatoirement implantées soit en limite séparative de propriété, soit en retrait, en respectant alors, par rapport à ladite limite, une marge de reculement au moins égale à 5 mètres.
- ✓ Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure en cas d'impossibilité technique justifiée
- ✓ Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :
 - les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions mesurées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ;
 - la reconstruction suivant l'implantation initiale des bâtiments détruits (depuis moins de 10 ans et qui avaient été régulièrement édifiés) en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.

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

Par dérogation à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque parcelle issue de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

- ✓ La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 6 mètres. Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'impossibilité technique justifiée.

Article UX 9 - Emprise au sol

Par dérogation à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque parcelle issue de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

- ✓ L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder, par rapport à la superficie de la propriété :
 - dans le secteur UXa : 70 %
 - dans le secteur UXb : 50 %.

- ✓ Il n'est pas fixé de règle pour :
 - les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
 - l'aménagement (avec ou sans changement de destination) sans extension d'un bâtiment existant ; la reconstruction après démolition ou sinistre (depuis moins de 10 ans et qui avaient été régulièrement édifiés) de bâtiments existants dans la limite de l'emprise initiale.

Article UX 10 - Hauteur des constructions

- ✓ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire. En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 30 m de longueur dans le sens de la pente.
- ✓ La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage
- ✓ Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :
 - les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
 - la reconstruction dans la limite de leur hauteur initiale de bâtiments détruits (depuis moins de 10 ans et qui avaient été régulièrement édifiés) en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition ;
 - les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions dans la limite de la hauteur initiale des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Article UX 11 - Aspect extérieur

- ✓ L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier, ou à modifier devra ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages.

Toitures

- ✓ Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Parements extérieurs :

- ✓ Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc ..) est interdit.
- ✓ Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles.
- ✓ Les annexes accolées (garages, abris de jardins, bûchers ...) doivent être en harmonie avec la construction principale.
- ✓ Les annexes isolées du bâtiment principal, si elles ne sont pas en maçonnerie, sont autorisées à condition d'être édifiées en matériau métallique ou en bois et dans la mesure où elles se présentent sous la forme d'un bâtiment clos et parfaitement achevé.

Clôtures :

- ✓ L'emploi de plaques de béton non revêtues est prohibé en bordure des voies, sauf en soubassement de moins de 0,50 m d'une clôture grillagée.

Dispositions diverses

- ✓ L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel, artisanal ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur.
- ✓ Les citernes seront enterrées ou implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique. Les citernes de combustibles seront de préférence enterrées.

Clauses particulières

- ✓ Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc ...) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

Article UX 12 - Stationnement des véhicules

1 - Principes

- ✓ Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.
- ✓ Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au §2 ci-après du présent article.
- ✓ Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.
- ✓ Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.
- ✓ Cette règle ne s'applique pas pour la reconstruction de bâtiments détruits (depuis moins de 10 ans et qui avaient été régulièrement édifiés) en tout ou partie à la suite d'un sinistre, ni aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes, si l'affectation reste inchangée, et si le nombre de logements n'est pas augmenté.
- ✓ Le constructeur peut toutefois soit :
 - être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 m, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective ;
 - justifier de l'application des dispositions de l'article L- 421.3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Chaque emplacement dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - longueur : 5 mètres
 - largeur : 2,30 mètres
 - dégagement : 6 x 2,30 mètres
 - soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

2 - Nombre d'emplacements

- ✓ La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

- ✓ Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

Constructions à usage d'habitation :

- ✓ Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 mètres carrés de surface de plancher de construction. Les aires de stationnement nécessaires aux deux-roues et aux voitures d'enfants doivent également être prévues.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

- ✓ Une surface au moins égale à 100 % de la surface de plancher affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement. Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureau n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

Constructions à usage industriel ou d'entrepôt :

- ✓ Une surface de stationnement égale à au moins 30% de la surface de plancher. En outre, Il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers. Des adaptations peuvent être apportées à ces normes en fonction du nombre de visiteurs envisageable ou en fonction de l'effectif réel de l'établissement.

Constructions à usage commercial :

- ✓ Au-delà d'une surface de plancher de 40 mètres carrés, il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 40 mètres carrés de surface nette de l'établissement.
- ✓ Hôtels, restaurants, salles de spectacles, de jeux, de dancing, etc ... Il sera créé une place de stationnement pour :
 - 1 chambre d'hôtel,
 - 5 mètres carrés de salle de restaurant, salle de spectacle, de jeux, de dancing, etc ...

Article UX 13 - Espaces verts et plantations

- ✓ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes. Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement devront être plantés.
- ✓ Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Article UX 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- ✓ Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- ✓ Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- ✓ Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- ✓ Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- ✓ Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Article UX 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

Zone urbaine affectée au service public ferroviaire et équipements publics.

Article UY 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- ✓ Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UY2.

Article UY 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

1 - Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R421-12 du code de l'urbanisme).
- ✓ Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements relevant de l'article R 421-23 du code de l'urbanisme.
- ✓ Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles L.430.1 d et L.430.5 2e alinéa et R.123.18, 6° du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.
- ✓ Les constructions autorisées sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures terrestres au regard du bruit (arrêté n° 99 DAI 1 CV n° 019 du 15 février 1999, en annexe).

2. Sont admis sous conditions :

- ✓ Les constructions, installations, dépôts, classés ou non au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement en vertu du Livre V, titre 1^{er} du code de l'environnement, s'ils sont utiles ou nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.
- ✓ Les constructions à usage d'habitation si elles sont strictement nécessaires à la sécurité du service public ferroviaire ainsi que l'aménagement et l'extension des constructions existantes.
- ✓ Les constructions, installations, dépôts, classés ou non au titre de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 et qui, bien que n'étant pas strictement nécessaires à l'exploitation du service public, font l'objet d'une autorisation d'occupation de la part de l'exploitant, sous réserve que toutes dispositions soient prises pour limiter les risques et nuisances pour le voisinage et que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers n'en soient pas augmentés de façon significative.
- ✓ Les constructions et installations liées au musée du chemin de fer.

- ✓ Les équipements publics ou collectifs d'infrastructure ou de superstructure, les installations et ouvrages qui leur sont liés.

Article UY 3 - Accès et voirie

- ✓ Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
- ✓ Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...
- ✓ Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article UY 4 - Desserte par les réseaux

- ✓ Alimentation en eau potable

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

- ✓ Assainissement

Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. En cas de pente contraire entre la construction et le niveau de branchement au réseau collectif, un dispositif de relevage privé devra permettre son raccordement.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eaux et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement.

Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Si cela s'avère nécessaire un pré-traitement avant infiltration pourra être imposé. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau.

- ✓ Réseaux divers :

Le raccordement des nouvelles constructions aux réseaux téléphonique et électrique sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

Article UY 5 - Surface et formes des parcelles

- ✓ Néant

Article UY 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- ✓ Toute construction nouvelle doit être implantée soit à l'alignement soit en observant une marge de reculement d'au moins 4 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies, sauf impossibilité due à des impératifs techniques.
- ✓ Les postes de transformation électrique et les petites constructions annexes peuvent toutefois être implantés à l'alignement des voies.

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

- ✓ Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives de propriété sauf impossibilité due à des impératifs techniques.
- ✓ Cette marge de reculement sera au moins égale à la moitié de la hauteur de façade avec un minimum de 4 mètres, sauf impossibilité due à des impératifs techniques.

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

- ✓ Néant

Article UY 9 - Emprise au sol

- ✓ Néant

Article UY 10 - Hauteur des constructions

- ✓ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire. En cas de terrain en pente, la

mesure sera prise par sections nivelées de 30 mètres de longueur dans le sens de la pente.

- ✓ La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 15 mètres au faîtage
- ✓ Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 3 niveaux, soit R + 1 + comble pour les constructions à usage d'habitation définies à l'article UY.1.
- ✓ Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :
 - les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
 - la reconstruction dans la limite de leur hauteur initiale de bâtiments détruits (depuis moins de 10 ans et qui avaient été régulièrement édifiés) en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition ;
 - les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions dans la limite de la hauteur initiale des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Article UY 11 - Aspect extérieur

- ✓ L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier, ou à modifier devra ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages.

Article UY 12 - Stationnement des véhicules

- ✓ Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, y compris celles des activités clientes du chemin de fer implantées sur son domaine, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Article UY 13 - Espaces verts et plantations

- ✓ Néant

Article UY 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- ✓ Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- ✓ Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;

- ✓ Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- ✓ Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- ✓ Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Article UY 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

Titre 3 Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat. Cette zone est divisée en deux secteurs :

- *Le secteur 1AUa où la hauteur des constructions d'habitation est limitée à R+2+combles.*
- *Le secteur 1AUb où la hauteur des constructions d'habitation est limitée à R+1+ combles.*

Cette zone est soumise à Orientation d'Aménagement (confère document n°3).

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Article 1AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- ✓ Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article 1AU2.
- ✓ Sur une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau, toutes les constructions nouvelles.

Article 1AU 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

1 - Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R421-12 du code de l'urbanisme).
- ✓ Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements relevant de l'article R 421-23 du code de l'urbanisme.
- ✓ Les constructions autorisées sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures terrestres au regard du bruit (arrêté n° 99 DAI 1 CV n° 019 du 15 février 1999, en annexe).

2. Sont admis sous conditions et sous réserve des capacités suffisantes de la station d'épuration :

- ✓ Les ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitation (individuelle, collective et/ou locative), à condition que l'opération couvre l'ensemble de la zone.
- ✓ Les constructions ou installations à caractère d'équipements collectifs.
- ✓ Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R.421-23 du Code de l'Urbanisme sauf s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone et, pour les affouillements et exhaussements de

sol, s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.

Article 1AU 3 - Accès et voirie

- ✓ Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
- ✓ Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...
- ✓ Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes : largeur de l'emprise minimum de 8 mètres pour les voies à double sens et 4 mètres pour les voies à sens unique.
- ✓ Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux

- ✓ Alimentation en eau potable

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

- ✓ Assainissement

Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. En cas de pente contraire entre la construction et le niveau de branchement au réseau collectif, un dispositif de relevage privé devra permettre son raccordement.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eaux et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement.

Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Si cela s'avère nécessaire un pré-traitement avant infiltration pourra être imposé. Dans le cas contraire et

s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau.

✓ Réseaux divers :

Le raccordement des nouvelles constructions aux réseaux téléphonique et électrique sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

Article 1AU 5 - Surface et formes des parcelles

✓ Néant

Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Par dérogation à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque parcelle issue de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

- ✓ Toute construction doit être implantée en observant une marge de reculement au moins égale à 5 mètres.
- ✓ Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure en cas d'impossibilité technique justifiée.
- ✓ A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, il pourra être imposé que les constructions et clôtures respectent un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements des deux voies, les côtés de cet angle n'étant pas inférieurs à 5 mètres.

Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Par dérogation à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque parcelle issue de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

- ✓ A moins qu'elle ne soit édifiée en limite séparative, toute construction devra respecter par rapport à la dite limite une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale avec un minimum de 3 m.

- ✓ Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure en cas d'impossibilité technique justifiée.

Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Par dérogation à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque parcelle issue de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

- ✓ La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 3 mètres.

Article 1AU 9 - Emprise au sol

Par dérogation à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque parcelle issue de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

- ✓ L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.
- ✓ Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

Article 1AU 10 - Hauteur des constructions

- ✓ La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder :
 - R + 1 + comble au sein du secteur 1AUb
 - R+2+comble au sein du secteur 1AUa
- ✓ La hauteur maximum des autres constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage
- ✓ Le niveau bas du rez-de-chaussée ne pourra excéder 0,60 m par rapport au point le plus haut du terrain naturel d'assiette de la construction avant travaux. En zones humides, les sous-sols sont interdits.
- ✓ Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;

Article 1AU 11 - Aspect extérieur

- ✓ L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier, ou à modifier devra ne pas porter

atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages.

Toitures :

- ✓ Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- ✓ Lorsque la construction à édifier comportera une toiture à pentes, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus dont la pente sera comprise entre 35 et 45°.
- ✓ L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture, soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants, soit par des ouvertures en pignons.
- ✓ Les constructions annexes d'une hauteur n'excédant pas 3 mètres à l'égout de toiture pourront être couvertes soit par une toiture en terrasse, soit par une toiture à un ou deux versants.
- ✓ Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie.
- ✓ Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, bouches de ventilation, sorties de secours, etc ... doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

Parements extérieurs :

- ✓ Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- ✓ L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc.) est interdit.
- ✓ Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles.
- ✓ Les annexes accolées (garages, abris de jardins, bûchers ...) doivent être en harmonie avec la construction principale.
- ✓ Les annexes isolées du bâtiment principal, si elles ne sont pas en maçonnerie, sont autorisées à condition d'être édifiées en matériau métallique ou en bois et dans la mesure où elles se présentent sous la forme d'un bâtiment clos et parfaitement achevé.

Clôtures :

- ✓ Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété. Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies vives doublées ou non de grillage ou de maçonnerie pleine.
- ✓ L'emploi de plaques de béton non revêtues est prohibé en bordure des voies, sauf en soubassement de moins de 0,50 m d'une clôture grillagée. La hauteur totale de la clôture en maçonnerie ou en grillage n'excédera pas 2 mètres.
- ✓ En cas de réalisation sur une propriété d'une installation industrielle classée ou non, ou d'un dépôt en plein air ou couvert, ladite propriété devra être entièrement clôturée tant en bordure des voies que sur toutes ses limites séparatives. La clôture sera conçue de telle manière qu'elle assure un écran visuel efficace. Sa hauteur sera comprise entre 1,50 et 2 mètres.

Clauses particulières

- ✓ Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc ...) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

Article 1AU 12 - Stationnement des véhicules

Principes

- ✓ Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.
- ✓ Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au §2 ci-après du présent article. Cette obligation s'applique en cas de changement de destination.
- ✓ Cette règle ne s'applique pas pour la reconstruction de bâtiments détruits (depuis moins de 10 ans et qui avaient été régulièrement édifiés) en tout ou partie à la suite d'un sinistre, ni aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes, si l'affectation reste inchangée, et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

- ✓ Le constructeur peut toutefois soit :
 - être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 m, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective ;
 - justifier de l'application des dispositions de l'article L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Chaque emplacement dans une aire collective de stationnement, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - longueur : 5 mètres
 - largeur : 2,30 mètres
 - dégagement : 6 x 2,30 mètres

soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

Nombre d'emplacements

- ✓ La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- ✓ Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

Constructions à usage d'habitation :

- ✓ Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 mètres carrés de surface de plancher de construction.
- ✓ Les aires de stationnement nécessaires aux deux-roues et aux voitures d'enfants doivent également être prévues.
- ✓ Constructions à usage d'habitation individuelle : Il sera aménagé au moins deux places de stationnement par logement.
- ✓ Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état : 1 place de stationnement par logement et 0.5 place pour les logements situés à moins de 500 mètres de la gare.

Article 1AU 13 - Espaces verts et plantations

- ✓ Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

- ✓ Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.
- ✓ Dans les lotissements ou opérations de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée, une superficie au moins égale à 10 % de celle du terrain d'assiette de l'opération sera traitée en espace vert commun et plantée.

Article 1AU 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- ✓ Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- ✓ Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- ✓ Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- ✓ Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- ✓ Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Article 1AU 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

- ✓ Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUH

Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat sous réserve d'une procédure de modification du PLU. Cette zone est soumise à Orientation d'Aménagement (confère document n°3).

Article 2AUH 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- ✓ Tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2AU2.

Article 2AUH 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Ne sont admises que les constructions d'équipements d'infrastructure, de voiries et de réseaux sous réserve que leur implantation ne mette pas en cause la poursuite de l'urbanisation future.

Article 2AUH 3 – Accès et voirie

- ✓ Néant

Article 2AUH 4 – Desserte par les réseaux

- ✓ Néant

Article 2AUH 5 – Caractéristique des terrains

- ✓ Néant

Article 2AUH 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- ✓ Toute construction doit être implantée en observant une marge de reculement au moins égale à 5 mètres.
- ✓ Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure en cas d'impossibilité technique justifiée.

Article 2AUH 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ✓ A moins qu'elle ne soit édifiée en limite séparative, toute construction devra respecter par rapport à la dite limite une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale avec un minimum de 3 m.
- ✓ Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure en cas d'impossibilité technique justifiée.

Article 2AUH 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- ✓ Néant

Article 2AUH 9 – Emprise au sol

- ✓ Néant

Article 2AUH 10 – Hauteur maximale des constructions

- ✓ Néant

Article 2AUH 11 – Aspect extérieur

- ✓ Néant

Article 2AUH 12 – Obligation des réaliser des places de stationnement

- ✓ Néant

Article 2AUH 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés

- ✓ Néant

Article 2AUH 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

- ✓ Néant

Article 2AUH 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

- ✓ Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUM

Zone à urbaniser à vocation d'habitat, d'équipements, commerces et activités tertiaires, sous réserve d'une procédure de modification du PLU. Cette zone est soumise à Orientation d'Aménagement (confère document n°3).

Avant tout projet d'aménagement sur cette zone, il conviendra de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec les usages futurs du site conformément à la méthodologie du 8 février 2007 relative à la gestion et la réhabilitation des sites pollués.

Article 2AUM 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- ✓ Tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2AU2.

Article 2AUM 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Ne sont admises que les constructions d'équipements d'infrastructure, de voiries et de réseaux sous réserve que leur implantation ne mette pas en cause la poursuite de l'urbanisation future.

Article 2AUM 3 – Accès et voirie

- ✓ Néant

Article 2AUM 4 – Desserte par les réseaux

- ✓ Néant

Article 2AUM 5 – Caractéristique des terrains

- ✓ Néant

Article 2AUM 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- ✓ Toute construction doit être implantée en observant une marge de reculement au moins égale à 5 mètres.
- ✓ Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure en cas d'impossibilité technique justifiée.

Article 2AUM 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ✓ A moins qu'elle ne soit édifiée en limite séparative, toute construction devra respecter par rapport à la dite limite une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale avec un minimum de 3 m.
- ✓ Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure en cas d'impossibilité technique justifiée

Article 2AUM 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- ✓ Néant

Article 2AUM 9 – Emprise au sol

- ✓ Néant

Article 2AUM 10 – Hauteur maximale des constructions

- ✓ Néant

Article 2AUM 11 – Aspect extérieur

- ✓ Néant

Article 2AUM 12 – Obligation des réaliser des places de stationnement

- ✓ Néant

Article 2AUM 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés

- ✓ Néant

Article 2AUM 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

- ✓ Néant

Article 2AUM 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

- ✓ Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX

Zone à urbaniser à vocation principale d'activités économiques. Cette zone est soumise à Orientation d'Aménagement (confère document n°3).

Article AUX 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- ✓ Les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation.
- ✓ Les bâtiments d'exploitation agricole.

Article AUX 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

1 - Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R421-12 du code de l'urbanisme).
- ✓ Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements relevant de l'article R 421-23 du code de l'urbanisme.
- ✓ Les constructions autorisées sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures terrestres au regard du bruit (arrêté n° 99 DAI 1 CV n° 019 du 15 février 1999, en annexe).

Sont admis sous conditions :

sous réserve des capacités suffisantes de la station d'épuration :

- ✓ Les constructions à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales, services, bureaux et entrepôts sous réserve des capacités suffisantes de la station d'épuration.
- ✓ Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises, à condition qu'elles soient intégrées dans le volume des constructions autorisées et sous réserve des capacités suffisantes de la station d'épuration
- ✓ La création d'établissements nouveaux constituant ou non des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement en vertu du Livre V, titre 1^{er} du code de l'environnement, dont les nuisances ou dangers peuvent être prévenus d'une manière satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone

d'activités où ils s'implantent et sous réserve des capacités suffisantes de la station d'épuration.

Article AUX 3 - Accès et voirie

- ✓ Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
- ✓ Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...
- ✓ Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article AUX 4 - Desserte par les réseaux

- ✓ Alimentation en eau potable

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

- ✓ Assainissement

Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. En cas de pente contraire entre la construction et le niveau de branchement au réseau collectif, un dispositif de relevage privé devra permettre son raccordement.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eaux et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement.

Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Si cela s'avère nécessaire un pré-traitement avant infiltration pourra être imposé. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau.

- ✓ Réseaux divers :

Le raccordement des nouvelles constructions aux réseaux téléphonique et électrique sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

Article AUX 5 - Surface et formes des parcelles

- ✓ Néant

Article AUX 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Par dérogation à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque parcelle issue de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

- ✓ Toute construction doit s'implanter soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, soit en observant une marge de reculement au moins égale à 5 mètres.
- ✓ Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure en cas d'impossibilité technique justifiée.

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

Par dérogation à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque parcelle issue de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

- ✓ Les constructions seront obligatoirement implantées soit en limite séparative de propriété, soit en retrait, en respectant alors, par rapport à ladite limite, une marge de reculement au moins égale à 5 mètres.
- ✓ Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure en cas d'impossibilité technique justifiée.

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

Par dérogation à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition

d'appliquer les règles du présent article à chaque parcelle issue de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

- ✓ La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est admise, à condition qu'ils soient éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 6 mètres.

Article AUX 9 - Emprise au sol

Par dérogation à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque parcelle issue de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

- ✓ L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70% par rapport à la superficie de la propriété.
- ✓ Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;

Article AUX 10 - Hauteur des constructions

- ✓ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire. En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 30 m de longueur dans le sens de la pente.
- ✓ La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage
- ✓ Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article AUX 11 - Aspect extérieur

- ✓ L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier, ou à modifier devra ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages.

Toitures

- ✓ Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- ✓ Les constructions d'habitations doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus, dont la pente sera comprise entre 35 et 45°.

Parements extérieurs :

- ✓ Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc ..) est interdit.
- ✓ Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles.
- ✓ Les annexes accolées (garages, abris de jardins, bûchers ...) doivent être en harmonie avec la construction principale.
- ✓ Les annexes isolées du bâtiment principal, si elles ne sont pas en maçonnerie, sont autorisées à condition d'être édifiées en matériau métallique ou en bois et dans la mesure où elles se présentent sous la forme d'un bâtiment clos et parfaitement achevé.

Clôtures :

- ✓ L'emploi de plaques de béton non revêtues est prohibé en bordure des voies, sauf en soubassement de moins de 0,50 m d'une clôture grillagée.

Dispositions diverses

- ✓ L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel, artisanal ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur.
- ✓ Les citernes seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique. Les citernes de combustibles seront de préférence enterrées.

Clauses particulières

- ✓ Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc ...) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

Article AUX 12 - Stationnement des véhicules

1 - Principes

- ✓ Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.
- ✓ Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au §2 ci-après du présent article.
- ✓ Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.
- ✓ Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.
- ✓ Cette règle ne s'applique pas pour la reconstruction de bâtiments détruits (depuis moins de 10 ans et qui avaient été régulièrement édifiés) en tout ou partie à la suite d'un sinistre, ni aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes, si l'affectation reste inchangée, et si le nombre de logements n'est pas augmenté.
- ✓ Le constructeur peut toutefois soit :
 - être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 m, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective ;
 - justifier de l'application des dispositions de l'article L- 421.3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Chaque emplacement dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - longueur : 5 mètres
 - largeur : 2,30 mètres
 - dégagement : 6 x 2,30 mètres
 - soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

2 - Nombre d'emplacements

- ✓ La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

- ✓ Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

Constructions à usage d'habitation :

- ✓ Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 mètres carrés de surface de plancher de construction. Les aires de stationnement nécessaires aux deux-roues et aux voitures d'enfants doivent également être prévues.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

- ✓ Une surface au moins égale à 100 % de la surface de plancher affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement. Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureau n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

Constructions à usage industriel ou d'entrepôt :

- ✓ Une surface de stationnement égale à au moins 30% de la surface de plancher. En outre, Il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers. Des adaptations peuvent être apportées à ces normes en fonction du nombre de visiteurs envisageable ou en fonction de l'effectif réel de l'établissement

Constructions à usage commercial :

- ✓ Au-delà d'une surface de plancher de 40 mètres carrés, il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 40 mètres carrés de surface nette de l'établissement.
- ✓ Hôtels, restaurants, salles de spectacles, de jeux, de dancing, etc ... Il sera créé une place de stationnement pour :
 - 1 chambre d'hôtel,
 - 5 mètres carrés de salle de restaurant, salle de spectacle, de jeux, de dancing, etc ...

Article AUX 13 - Espaces verts et plantations

- ✓ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes. Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement devront être plantés.

- ✓ Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Article AUX 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- ✓ Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- ✓ Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- ✓ Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- ✓ Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- ✓ Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Article AUX 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

Titre 4 Dispositions applicables aux zones agricoles

La zone A comprend les secteurs des territoires communaux, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend le secteur Ap inconstructible.

CHAPITRE UNIQUE DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1 - Rappels :

- ✓ Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - Sont interdites :

- ✓ Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article A2.
- ✓ Sur une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau, toutes les constructions nouvelles.
- ✓ À l'intérieur d'une marge de 50 m par rapport à la limite des espaces boisés classés de plus de 100 hectares (lisères de bois identifiées sur les plans de zonage), toute urbanisation nouvelle à l'exclusion des bâtiments à destination agricole.
- ✓ Au sein du secteur Ap toutes les constructions et installations nouvelles.

Article A 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

1 - Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R421-12 du code de l'urbanisme).
- ✓ Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements relevant de l'article R 421-23 du code de l'urbanisme.
- ✓ Les constructions autorisées sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures terrestres au regard du bruit (arrêté n° 99 DAI 1 CV n° 019 du 15 février 1999, en annexe).

Sont admis sous conditions :

- ✓ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris celles destinées au logement des exploitants ruraux mais à condition qu'elles

s'implantent en continuité des bâtiments principaux d'exploitation et dans la limite d'un logement par installation.

- ✓ les installations nécessaires au captage d'eau potable;
- ✓ les installations de collecte, stockage et premier conditionnement des produits agricoles dont la proximité est indispensable à l'activité agricole en cause.
- ✓ le passage des infrastructures, à condition qu'aucune autre solution ne soit techniquement possible à un coût raisonnable et que son impact soit limité;
- ✓ l'exploitation de carrières, dans le cadre d'une gestion durable des ressources du sous-sol, sous réserve de privilégier, en fonction du contexte local et des potentiels du site, le retour à une vocation agricole des sols concernés;
- ✓ à titre exceptionnel, lorsqu'ils ne peuvent être accueillis dans les espaces urbanisés, les ouvrages et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif de niveau intercommunal ; ces installations et constructions ne sont autorisées qu'en l'absence de nuisance ou de remise en cause de la pérennité de l'activité agricole.

Article A 3 - Accès et voirie

- ✓ Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
- ✓ Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères ...
- ✓ D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

- ✓ Alimentation en eau potable

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

- ✓ Assainissement

a) Eaux usées

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être

imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière :

- à être facilement accessibles pour le contrôle de leur fonctionnement par la Commune ;
- à être mis hors circuit, la construction étant directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Une étude du sol devra être jointe à la demande du permis de construire afin de permettre au Service compétent de décider de la possibilité de cet assainissement.

Conformément à l'article L.372.3 du Code de la Santé Publique, la Commune est tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement individuels, et, si elle le décide, leur entretien.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement.

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

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Si cela s'avère nécessaire un pré-traitement avant infiltration pourra être imposé. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau.

✓ Réseaux divers

Le raccordement des nouvelles constructions aux réseaux téléphonique et électrique sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

Article A 5 - Surface et formes des parcelles

- ✓ Néant

Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- ✓ Toute construction doit s'implanter soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, soit en observant une marge de reculement au moins égale à 5 mètres.
- ✓ Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure en cas d'impossibilité technique justifiée.
- ✓ Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :
 - les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions mesurées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ;
 - la reconstruction suivant l'implantation initiale des bâtiments détruits (depuis moins de 10 ans et qui avaient été régulièrement édifiés) en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.

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

- ✓ A moins qu'elle ne soit édifiée en limite séparative, toute construction nouvelle devra respecter par rapport à ladite limite une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale avec un minimum de 3 m.
- ✓ Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure en cas d'impossibilité technique justifiée
- ✓ Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :
 - les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions mesurées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ;
 - la reconstruction suivant l'implantation initiale des bâtiments détruits (depuis moins de 10 ans et qui avaient été régulièrement édifiés) en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.

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

- ✓ Néant

Article A 9 - Emprise au sol

- ✓ Néant

Article A 10 - Hauteur des constructions

- ✓ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire. En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 30 m de longueur dans le sens de la pente.
- ✓ Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 3, soit R + 1 + comble. Pour les bâtiments d'exploitation agricole, la hauteur totale n'excédera pas 12 mètres au faîtage.
- ✓ Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article A 11 - Aspect extérieur

- ✓ L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier, ou à modifier devra ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages.

Parements extérieurs

- ✓ Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc ..) est interdit.
- ✓ Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles.
- ✓ Les annexes accolées (garages, abris de jardins, bûchers ...) doivent être en harmonie avec la construction principale. Les annexes isolées du bâtiment principal, si elles ne sont pas en maçonnerie, sont autorisées à condition d'être édifiées en matériau métallique ou en bois et dans la mesure où elles se présentent sous la forme d'un bâtiment clos et parfaitement achevé.

Clôtures

- ✓ L'emploi de plaques de béton non revêtues est prohibé en bordure des voies, sauf en soubassement de moins de 0,50 m d'une clôture grillagée.

Dispositions diverses

- ✓ Les citernes seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique. Les citernes de combustibles seront de préférence enterrées.

Clauses particulières

- ✓ Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc ...), sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

Article A 12 - Stationnement des véhicules

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

Article A 13 - Espaces verts et plantations

- ✓ Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Article A 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- ✓ Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- ✓ Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- ✓ Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- ✓ Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées

- ✓ Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Article A 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

Titre 5 Dispositions applicables aux zones naturelles

La zone N correspond aux secteurs du territoire à protéger de l'urbanisation nouvelle. Elle comprend le secteur Nzh englobant des zones humides identifiées.

CHAPITRE UNIQUE DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1 - Rappels :

- ✓ Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - Sont interdites :

- ✓ Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article N2
- ✓ Sur une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau, toutes les constructions nouvelles.
- ✓ À l'intérieur d'une marge de 50 m par rapport à la limite des espaces boisés classés de plus de 100 hectares (lisères de bois identifiées sur les plans de zonage), toute urbanisation nouvelle à l'exclusion des aménagements et installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt.
- ✓ Dans le secteur Nzh sont également interdits :
 - La création de plans d'eau artificiels,
 - L'imperméabilisation des sols.

Article N 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

1 - Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R421-12 du code de l'urbanisme).
- ✓ Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements relevant de l'article R 421-23 du code de l'urbanisme.
- ✓ Les constructions autorisées sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures terrestres au regard du bruit (arrêté n° 99 DAI 1 CV n° 019 du 15 février 1999, en annexe).

Sont admis sous conditions :

- ✓ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- ✓ Les constructions, travaux et installations liés à la gestion de la station d'épuration ;
- ✓ Les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la forêt ;
- ✓ Les constructions nécessaires à l'exploitation de la ressource en eau potable ;
- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou admises ;
- ✓ Les réfections et les adaptations des constructions existantes ;
- ✓ Au sein du secteur Nzh sont seulement admis :
 - Les constructions et installations si elles sont utiles ou nécessaires à l'entretien du milieu ou à l'éducation à l'environnement sous réserve qu'elles restent compatibles avec les infrastructures et équipements publics et qu'elles justifient d'une intégration harmonieuse dans le site.
 - les affouillements et exhaussements du sol en cas de nécessité écologique justifiée.

Article N 3 - Accès et voirie

- ✓ Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
- ✓ Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères ...
- ✓ D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

- ✓ Alimentation en eau potable

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

- ✓ Assainissement

a) Eaux usées

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière :

- à être facilement accessibles pour le contrôle de leur fonctionnement par la Commune ;
- à être mis hors circuit, la construction étant directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Une étude du sol devra être jointe à la demande du permis de construire afin de permettre au Service compétent de décider de la possibilité de cet assainissement.

Conformément à l'article L.372.3 du Code de la Santé Publique, la Commune est tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement individuels, et, si elle le décide, leur entretien.

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

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Si cela s'avère nécessaire un pré-traitement avant infiltration pourra être imposé. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau.

✓ Réseaux divers

Le raccordement des nouvelles constructions aux réseaux téléphonique et électrique sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

Article N 5 - Surface et formes des parcelles

- ✓ Néant

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- ✓ Toute construction nouvelle ou extension doit s'implanter soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, soit en observant une marge de reculement au moins égale à 5 mètres.
- ✓ Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure en cas d'impossibilité technique justifiée
- ✓ Il n'est pas fixé de règle pour :
 - les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions mesurées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ;
 - la reconstruction suivant l'implantation initiale des bâtiments détruits (depuis moins de 10 ans et qui avaient été régulièrement édifiés) en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.

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

- ✓ A moins qu'elle ne soit édifiée en limite séparative, toute construction devra respecter par rapport à la dite limite une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale avec un minimum de 3 m.
- ✓ Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure en cas d'impossibilité technique justifiée
- ✓ Il n'est pas fixé de règle pour :
 - les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions mesurées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ;
 - la reconstruction suivant l'implantation initiale de bâtiments détruits (depuis moins de 10 ans et qui avaient été régulièrement édifiés) en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition

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

- ✓ Néant

Article N 9 - Emprise au sol

- ✓ Néant

Article N 10 - Hauteur des constructions

- ✓ La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage. Des hauteurs supérieures motivées par des contraintes techniques ou fonctionnelles pourront être autorisées à condition que l'intégration du bâtiment dans le paysage naturel soit prise en compte.
- ✓ Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :
 - les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
 - la reconstruction dans la limite de leur hauteur initiale de bâtiments détruits (depuis moins de 10 ans et qui avaient été régulièrement édifiés) en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition ;
 - les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions dans la limite de la hauteur initiale des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Article N 11 - Aspect extérieur

- ✓ L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier, ou à modifier devra ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages.

Parements extérieurs

- ✓ Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc ..) est interdit.
- ✓ Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles.
- ✓ Les annexes accolées (garages, abris de jardins, bûchers ...) doivent être en harmonie avec la construction principale. Les annexes isolées du bâtiment principal, si elles ne sont pas en maçonnerie, sont autorisées à condition d'être édifiées en matériau métallique ou en bois et dans la mesure où elles se présentent sous la forme d'un bâtiment clos et parfaitement achevé.

Clôtures

- ✓ L'emploi de plaques de béton non revêtues est prohibé en bordure des voies, sauf en soubassement de moins de 0,50 m d'une clôture grillagée.

Dispositions diverses

- ✓ Les citernes seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique. Les citernes de combustibles seront de préférence enterrées.

Clauses particulières

- ✓ Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc ...), sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

Article N 12 - Stationnement des véhicules

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

Article N 13 - Espaces verts et plantations

- ✓ Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Article N 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- ✓ Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- ✓ Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;

- ✓ Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- ✓ Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- ✓ Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Article N 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

Titre 6 Dispositions applicables aux espaces boisés classés, à protéger, à conserver ou à créer

- **Caractère des terrains**

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 et R 130.1 à R 130.16 du Code de l'Urbanisme. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales dont les carrés sont remplis d'un rond.

- **Article L 130 -1 du code de l'Urbanisme (L. no 93-24, 8 janv. 1993, art. 3-IV et L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, VIII)**

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

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier.(L. no 76-1285, 31 déc. 1976, art. 28-I).

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

(L. no 76-1285, 31 déc. 1976, art. 28-II et L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, IX, 1o)
 Dans les bois, forêts ou parcs situés « sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit » ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L421-4 sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi no 63-810 du 6 août 1963 ;

- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.
- (L. no 83-8, 7 janv. 1983, art. 68-VII, mod. par L. no 83-663, 22 juill. 1983, art. 105) (*) L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :
 - a) (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, III et IX 2o) Dans les communes où un « plan local d'urbanisme » a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi no 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et « à l'article L. 421-2-4 » , la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;
 - Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

- **Article L 130 -2 du code de l'Urbanisme** : (L. no 76-1285, 31 déc. 1976, art. 28-III et L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, X)

Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général tous espaces boisés et sites naturels 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 Local d'Urbanisme 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.

(L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, XI) 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 des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.

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.

SURFACE DES ESPACES BOISES CLASSES : 130 HECTARES
--

Annexe - Listes des espèces végétales recommandées

Le tableau ci-dessous présente la liste des espèces végétales préconisées pour la végétation, selon l'usage et la nature du sol.

Usage	Nature du sol	Humidité du sol	Espèce	Physionomie	Remarque
Boisement ou haie de haut jet	acide	mésophile	<u>Sorbus acuparia</u> <i>Sorbier des oiseleurs</i>	arbre	très intéressant pour les oiseaux
	calcaire	mésohygrophile	<u>Ulmus laevis</u> Orme lisse	arbre	à ne planter que dans des zones où il est naturellement présent
		mésophile à mésohygrophile	<u>Ulmus glabra</u> <i>Orme des montagnes</i>	arbre	
		xérophile	<u>Prunus mahaleb</u> Bois ou Cerisier de Sainte Lucie	arbuste	fruitier naturel
	calcaire à neutre	mésohygrophile	<u>Pyrus pyraister</u> Poirier sauvage	arbre	fruitier naturel
		mésophile	<u>Prunus avium</u> Merisier	arbre	fruitier naturel, sol profond à bonne rétention d'eau
			<u>Tilia cordata</u> Tilleul à petites feuilles	arbre	
		mésophile à mésohygrophile	<u>Juglans regia</u> Noyer	arbre	fruitier
		xérophile	<u>Sorbus aria</u> <i>Alisier blanc</i>	arbre	feuillu précieux
		xérophile à mésophile	<u>Sorbus torminalis</u> <i>Alisier torminal</i>	arbre	feuillu précieux
	large amplitude	large amplitude	<u>Betula pendula</u> <i>Bouleau verruqueux</i>	arbre	
		mésophile	<u>Malus sylvestris</u> <i>Pommier sauvage</i>	arbuste	fruitier naturel
		mésophile à mésohygrophile	<u>Quercus robur</u> <i>Chêne pédonculé</i>	arbre	haut jet
		mésohygrophile	<u>Alnus glutinosa</u> <i>Aulne glutineux</i>	arbre	haut jet, bord de cours d'eau
		mésoxérophile à mésophile	<u>Quercus petraea</u> <i>Chêne sessile ou rouvre</i>	arbre haut jet	
Essences	calcaire	large amplitude	<u>Ulmus minor</u>	arbre	taille possible

de haut jet et de haie basse	calcaire à neutre	large amplitude	<i>Orme champêtre ou Ormeau</i> <u>Carpinus betulus</u> Charme	arbre	en haie se mène très bien en haie basse
		mésohygrophile	<u>Salix alba</u> <i>Saule blanc</i>	arbre	taillable notamment en têtard
		mésophile à mésohygrophile	<u>Fraxinus excelsior</u> <i>Frêne élevé</i>	arbre	peut être taillé en têtard
		mésoxérophile à mésophile	<u>Acer campestre</u> <i>Erable champêtre</i>	arbre	se mène très bien en haie
Haie basse	acide	mésophile	<u>Cytisus scoparius</u> <i>Genêt à balais</i>	arbuste	calcifuge
		mésoxérophile à mésophile	<u>Mespilus germanica</u> <i>Néflier</i>	arbuste bas	fruitier naturel
	calcaire	large amplitude	<u>Cornus mas</u> <i>Cornouiller mâle</i>	arbuste	
			<u>Ligustrum vulgare</u> <i>Troène commun</i>	arbuste bas	
			<u>Taxus baccata</u> <i>If</i>	arbuste	persistant, à privilégier à proximité de village
			<u>Viburnum lantana</u> <i>Viorne lantane</i>	arbuste bas	
		mésohygrophile	<u>Viburnum opulus</u> <i>Viorne obier</i>	arbuste bas	
		mésophile	<u>Lonicera xylosteum</u> <i>Camerisier, chèvrefeuille des haies</i>	arbuste bas	
	calcaire à neutre	large amplitude	<u>Cornus sanguinea</u> Cornouiller sanguin	arbuste bas	peut être envahissant
			mésohygrophile	<u>Salix viminalis</u> Osier des vanniers	arbuste bas
		mésophile à mésohygrophile	<u>Prunus spinosa</u> <i>Prunellier ou épine noire</i>	arbuste bas	fruitier naturel pouvant venir spontanément
			<u>Sambucus nigra</u> <i>Sureau noir</i>	arbuste bas	apprécie les nitrates
		mésoxérophile à mésophile	<u>Rhamnus cathartica</u> <i>Nerprun prugatif</i>	arbuste bas	baie
			<u>Rosa canina</u> <i>Églantier ou rosier</i>	arbuste bas	baie

			<i>des chiens</i>		
		xérophile	<u>Buxus sempervirens</u> <i>Buis</i>	arbuste bas	persistant, à privilégier à proximité de village
large amplitude		hygrophile	<u>Salix cinerea</u> <i>Saule cendré</i>	arbuste bas	
	large amplitude		<u>Crataegus monogyna</u> <i>Aubépine à un style</i>	arbuste	espèce pouvant être soumise au feu bactérien
			<u>Frangula alnus</u> <i>Bourdain</i>	arbuste	comportement variable
			<u>Ilex aquifolium</u> <i>Houx</i>	arbuste bas	persistant de demi-ombre
			<u>Juniperus communis</u> <i>Genévrier commun</i>	arbuste	persistant
		mésophile	<u>Corylus avellana</u> <i>Noisetier ou Coudrier</i>	arbuste	
		mésophile à mésohygrophile	<u>Salix caprea</u> <i>Saule marsault</i>	arbre	apprécie les nitrates
neutre à légèrement acide	mésohygrophile	<u>Salix fragilis</u> <i>Saule fragile</i>	arbuste bas	régulièrement inondé	

Pour vous aider à planter la bonne espèce au bon endroit, au cas où, voici un glossaire:

Les organismes xérophiles vivent dans des milieux très pauvres en eau.

Les organismes mésohygrophiles vivent dans des milieux assez humides.

Les organismes mésophiles vivent dans des conditions de vie modérées (température et humidité).

Les organismes acidiphiles aiment les sols acides.

Les organismes calcifuges fuient les sols calcaires.

LIANES

Elles sont plus difficiles à trouver auprès des fournisseurs mais on peut en citer quelques unes.

Lierre (*Hedera helix*)

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/lierre.htm>

Chèvrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum*)

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/chevrefeuille%20des%20bois.htm>

Clématite des haies (*Clematis vitalba*)

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/clematite.htm>

Gesse sauvage (*Lathyrus sylvestris*)

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/gesse%20sauvage.htm>

Ronce des bois (*Rubus fruticosus*)

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/ronce.htm>