RENNES METROPOLE

Commune de

Pont-Péan

Plan Local d'Urbanisme

Règlement Littéral

Révision approuvée par délibération du Conseil municipal du 30/06/2009
Dernière mise à jour (n°1) par arrêté du Maire du 24/06/2011
Dernière modification (n°2) approuvée par délibération du Conseil Municipal du 25/02/2014
Dernière révision simplifiée (n°1) approuvée par délibération du Conseil Municipal du 25/02/2014
Dernière modification (n°3) approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 05/04/2018

Avril 2018

Pont-Péan

Annexe à la délibération n° C18.069
du Conseil de Rennes Métropole
du 05/04/2018
Transmis en Préfecture d'Ille et Vilaine
le 10/04/2018

METROPOLE Rennes

DAUH / Service Planification et Etudes Urbaines

SOMMAIRE

PRÉSENTATION DU RÈGLEMENT 3

Présentation des différentes zones 5

Structure du règlement littéral pour chaque zone 7

Définitions 9

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES 15

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 29

ZONE UA 31

ZONE UD 43

ZONE UE 59

ZONE UG 73

ZONE UI 83

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 93

ZONE 1AU 95

ZONE 2AU 99

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE 109

ZONE A 111

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES 121

ZONE N 123

ZONE NP 135

ANNEXES 145

PRÉSENTATION DU RÈGLEMENT

Présentation des différentes zones

Une information plus exhaustive sur la vocation de chaque zone est fournie dans le rapport de présentation du PLU.

Présentation synthétique des différentes zones

Sur la base des articles L. 151-9 et des articles R. 151-17 à R. 151-26 (qui définissent 4 grands types de zone : U, AU, A et N), le présent règlement s'organise en **10 zones différentes** :

- 5 zones urbaines : 3 mixtes **UA**, **UD**, **UE**, et 2 spécifiques **UG**, **UI**
- 2 zones à urbaniser : **1AU**, **2AU**
- 1 zone agricole : **A**
- 2 zones naturelles : **N** et **NP**.

Zones urbaines : zones U

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
Les 5 zones urbaines (UA, UD, UE, UG et UI) relèvent de deux ensembles différents :

▪ ***des zones urbaines résidentielles mixtes :***

- **UA** : zone centrale, centre-ville ou centre-bourg, comportant du logement, du commerce, des bureaux, des équipements, etc. Souvent dense.
- **UD** : zone de développement périphérique relativement dense, zone mixte de transition entre centre-ville et individuel, de l'intermédiaire au collectif, avec commerces et bureaux le cas échéant.
- **UE** : zone d'extension urbaine résidentielle composée essentiellement de logements individuels.

▪ ***des zones urbaines d'affectation spécifique :***

- **UG** : zone d'équipements d'intérêt général de superstructure, le cas échéant "naturels" (**UGn**),
- **UI** : zone d'activités.

Zones à urbaniser : zones AU

Ce sont les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ils couvrent des sites qui ont vocation à accueillir de nouveaux quartiers dans le cadre d'opérations d'ensemble cohérentes.
Le plan local d'urbanisme distingue les zones 1AU et 2AU :

▪ ***les zones 1AU***

Les zones 1AU sont ouvertes à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement. Aucune procédure d'urbanisme n'est nécessaire *a priori*.

▪ ***les zones 2AU***

Les zones 2AU nécessitent une procédure d'urbanisme comportant une enquête publique (modification ou révision du PLU) pour être ouvertes à l'urbanisation. Dans cette attente, les possibilités d'occuper et d'utiliser le sol sont réduites et ne permettent que l'aménagement des constructions existantes.

Zone agricole : zone A

Zone strictement dévolue à l'agriculture (ou aux services publics ou d'intérêt collectif).

Zones naturelles : zones N

▪ ***la zone N***

Zone à caractère d'espace naturel "ordinaire" par rapport aux espaces naturels exceptionnels qui doivent bénéficier d'une protection renforcée (voir NP ci-dessous).

▪ ***la zone NP (N Protection)***

Zone naturelle visant une protection très renforcée.

Structure du règlement littéral pour chaque zone

Le règlement du PLU comprend des dispositions générales et pour chaque zone du PLU un règlement construit avec les 14 articles suivants :

Article 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites

Article 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3 – Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public

Article 4 – Desserte des terrains par les réseaux

Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

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 des constructions

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Article 12 – Aires de stationnement

Article 13 – Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Article 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

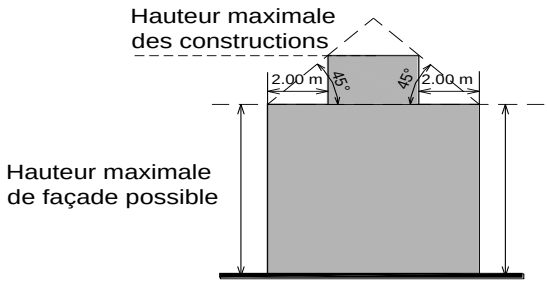
Définitions

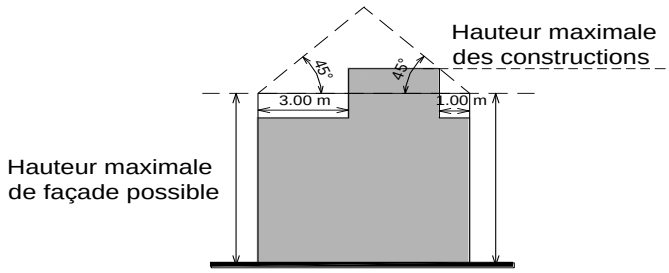
Certains des termes définis ci-dessous sont repérés dans le corps des règles par un astérisque (*).

ATTIQUE

Est considéré comme attique le ou les deux derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait d'au moins **1 m** des façades sur rue et arrière sous réserve d'obtenir un retrait cumulé sur les 2 façades d'au moins **4 m.**

Exemples :





L'attique ne constitue donc pas un élément de façade.

BANDES DE CONSTRUCTIBILITÉ

L'article 10 de certaines zones définit des **bandes de constructibilité**. Selon les zones, ces bandes de constructibilité peuvent être au nombre de 2.

Délimitation des bandes de constructibilité

Lorsqu'elles ne sont pas définies graphiquement sur les plans de zonage, ces bandes de constructibilité sont mesurées perpendiculairement à partir :

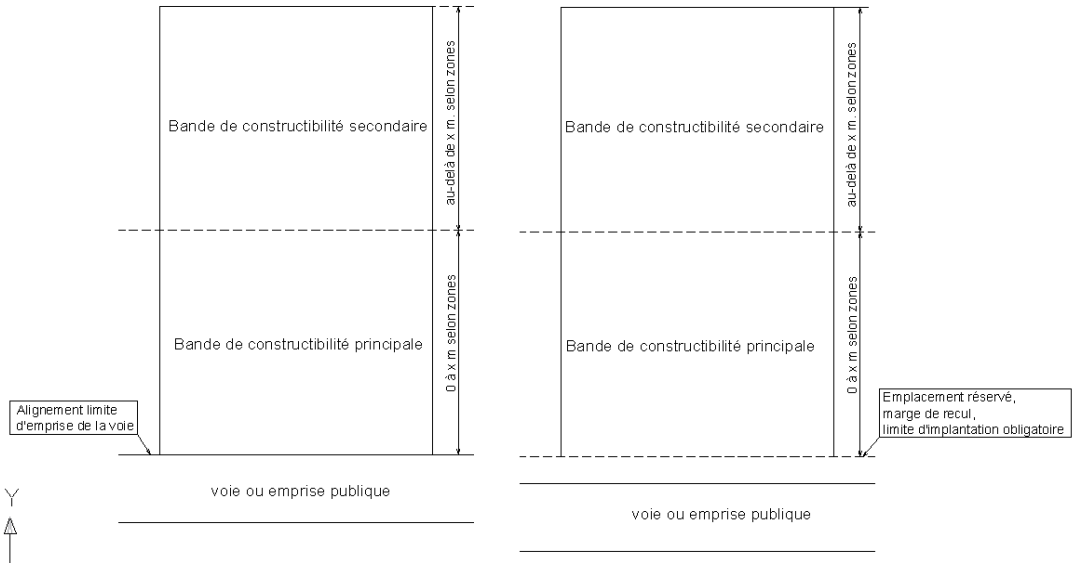
▪ soit d'une limite fixe d'implantation des constructions définie à l'article 6 :
- alignement imposé ou implantation obligatoire (par rapport à une voie ouverte à la circulation, un cours d'eau ou un parc public, etc.) ;
- ordonnancement de fait.
- marge de recul

▪ soit de l'implantation choisie de la construction lorsqu'une bande d'implantation des constructions définie à l'article 6 est appliquée :

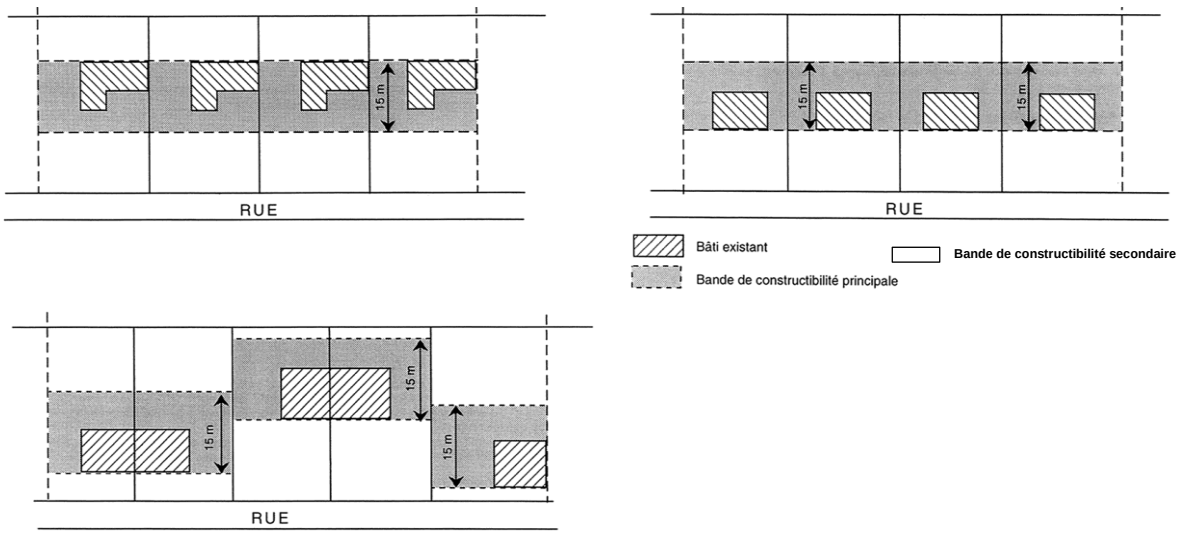
- implantation de la construction à X mètres par rapport à l'alignement, à un emplacement réservé, à une marge de recul, à une servitude ou un principe de localisation de voirie, etc.

Cf. schémas ci-après :

Définition des bandes de constructibilité



- soit de l'implantation réelle de la construction existante en zone UE, selon le principe schématisé ci-dessous :



CONFORT SANITAIRE

L'amélioration du confort sanitaire consiste exclusivement à réaliser les travaux nécessaires pour mettre le logement aux normes minimales d'habitabilité telles qu'annexées au Code de la construction et de l'habitation dont un extrait est reproduit ci-après :
Normes relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement des logements ou des pièces isolées :

Normes dimensionnelles : un logement comprend des pièces principales destinées au séjour et au sommeil et des pièces telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisances, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que des dégagements et des dépendances.

« Il comporte au moins une pièce principale et une pièce de service (soit salle d'eau, soit cabinet d'aisances), un coin cuisine pouvant éventuellement être aménagé dans la pièce principale ».
Un local à usage d'habitation ne comportant pas d'équipement destiné à faire la cuisine est considéré comme une pièce isolée.
La surface habitable d'un logement est égale ou supérieure à 16 mètres carrés.

Installation de la cuisine ou du coin cuisine : la pièce à usage de cuisine ou le coin cuisine comporte un évier avec siphon raccordé à une chute d'eaux usées, sur lequel est installée l'eau potable (chaude et froide).
La pièce à usage de cuisine ou le coin cuisine est aménagée de manière à pouvoir recevoir un appareil de cuisson (à gaz ou électrique) suivant les conditions réglementaires en vigueur ou possède un conduit d'évacuation de fumée en bon état.

Équipement sanitaire : tout logement comporte :

- un W.-C. intérieur, avec cuvette à l'anglaise et chasse d'eau ; dans les logements de plus de deux pièces principales, le W.-C. est séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas par un sas ;
- une salle d'eau avec installation d'une baignoire ou d'une douche et d'un lavabo alimentés en eau courante chaude et froide.

Toutefois, les logements d'une pièce principale pourront ne comporter :

- qu'une pièce où est situé un W.-C. avec cuvette à l'anglaise et chasse d'eau ne communiquant pas directement avec la cuisine, ainsi qu'un lavabo avec eau chaude et froide ;

ou

- qu'une salle d'eau (ou coin douche) située dans une pièce de service, le cabinet d'aisances à usage privatif étant situé à l'étage ou à un demi-palier de distance.

La pièce isolée est équipée au minimum d'un lavabo avec eau courante chaude et froide et comporte l'usage d'un cabinet d'aisances collectif, situé à l'étage ou à un demi-palier de distance et desservant au plus, cinq chambres.

CONSTRUCTION

Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'article L. 421-1 du Code de l'urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher au sens de l'article R. 112-2 du Code de l'urbanisme.

CONSTRUCTIONS ANNEXES

Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale et détachés de celle-ci, tels que remises, abris de jardin, garages, locaux vélos, celliers…

DISTANCES

Les distances sont comptées perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative).

ÉLÉMENTS EN SAILLIE DE LA FACADE

Les éléments architecturaux

Sont considérés comme éléments architecturaux les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que portiques, auvents, bandeaux... mais ne créant pas de surface de plancher.

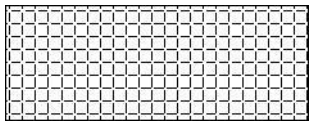
Les saillies traditionnelles

Sont considérés comme saillies traditionnelles, les seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtre, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, garde-corps, oriels, marquises ainsi que la partie des balcons qui ne dépasse pas de plus de 0,80 m le nu de la façade.

Les balcons sous réserve de ne pas dépasser de plus de 0,80 m le nu de la façade.

EMPRISE CONSTRUCTIBLE (ou polygone d'implantation)

Certains secteurs font l'objet de règles graphiques qui s'expriment par une trame définissant l'espace dans lequel peuvent s'implanter les constructions.



ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, cultuel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs divers.

ESPACE LIBRE

Il s'agit de l'espace libre du terrain d'assiette d'une construction faisant l'objet d'une autorisation, c'est-à-dire un espace consommé ni par le bâti, ni par les aires de stationnement en surface, ni par les rampes d'accès aux parkings.
Le traitement de l'espace libre peut être de type végétal (jardin…) ou minéral (terrasse…).

ESPACE NON CONSTRUIT

Sur le terrain d'assiette d'une construction, il s'agit de l'espace non consommé par le bâti.
Cet espace correspond à l'espace libre (voir ci-dessus) augmenté des aires de stationnement en surface et des rampes d'accès aux parkings.

EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE EN ZONE A et N

Une extension représente au maximum le doublement du volume d'un bâti existant à la date d'approbation du PLU.

FAÇADES

Les façades sont des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et parties enterrées).

Façades principales visées aux articles 6 et 10

Dans les articles 6 et 10, le terme "façade principale" désigne deux côtés de la construction dont l'un est "sur rue" (la façade principale avant) et l'autre sur la façade principale arrière. La "façade principale" peut correspondre à un pignon sur rue. Dans le cas d'un terrain d'angle, cette définition ne s'applique qu'à une seule des voies ou autres emprises publiques.

Façades visées aux articles 7 et 11

Dans les articles 7 et 11, le terme "façade" désigne tous les côtés extérieurs de la construction, y compris les "pignons".

IMPLANTATION OBLIGATOIRE

Dès lors qu'une implantation obligatoire (trait continu) est portée au document graphique, une façade principale de la construction doit être implantée sur cette limite dans le respect des dispositions de l'article 6 de la zone considérée.
Toutefois, des éléments de construction, tels que les équipements techniques liés aux différents réseaux, les éléments en saillie de la façade*, ainsi que les parcs publics souterrains de stationnement ne sont pas soumis à cette règle, sauf disposition contraire explicite éventuelle dans le présent règlement ou le règlement graphique.

MARGES DE RECUL LE LONG DES VOIES

Marges de recul* applicables le long des autoroutes, routes express, routes à grande circulation et leurs déviations en dehors des parties actuellement urbanisées (marges de recul* résultant de l'application de l'article L.111-6 à L.111-10 du Code de l'urbanisme) :

Dans les marges de recul* portées aux plans le long de la **RN 137** sont interdites les constructions et installations de toute nature soumises ou non à autorisation, précaires ou permanentes sauf :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations de péages, stations-service, équipements implantés dans les aires de repos…);
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (les installations des services de secours et d'exploitation);
- les bâtiments d'exploitation agricole (constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations : les serres, les silos, les hangars, les bâtiments d'élevage…);
- les réseaux d'intérêt public et leurs supports;
- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Pour les bâtiments agricoles, le PLU peut prévoir néanmoins des marges de recul* qui seront portées aux plans le cas échéant.

Marges de recul applicables le long des autres RD :

Dans les marges de recul portées aux plans le long de certaines voies routières, sont interdites les constructions et installations de toute nature à l'exception de celles liées à l'exploitation, l'entretien et la gestion de la route (stations-service, bâtiments des aires de service ou de repos…) ainsi que des installations, équipements et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement – dont les bassins tampons –, eau potable, électricité, gaz, télécommunications…).
Le cas échéant, des marges différentes peuvent être définies le long d'un même axe selon qu'il s'agisse de réglementer l'implantation de l'habitat ou des activités.
Par contre, l'aménagement et la remise en état des constructions existantes dans ces espaces peuvent être autorisés ainsi qu'une extension dès lors qu'elle se réalise dans le même alignement, sans aucune avancée vers la voie.
En zone A et N, les constructions à usage d'annexes sont autorisées dans cette marge, dans les limites fixées par le règlement. Toutefois, une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation.

Autres marges de recul (ordonnancement des constructions) :

Dès lors qu'une marge de recul est portée au document graphique - figurée par un tireté - les constructions ou parties de construction doivent être implantées en limite ou en retrait de celle-ci dans le respect des dispositions de l'article 6 de la zone considérée. Toutefois, des éléments de construction, tels que : auvents, portiques, avancées de toiture, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les éléments en saillie de la façade*, ainsi que les parcs de stationnement peuvent être admis dans la marge de recul.

PLAN-MASSE

Certains secteurs font l'objet de règles graphiques qui définissent précisément l'implantation des bâtiments futurs ainsi que leurs hauteurs.

SOCLE DES PARKINGS SOUTERRAINS

Lorsqu'une hauteur maximale de cet élément est indiquée au présent règlement, il s'agit de la hauteur brute de la dalle couvrant le parking et non de la hauteur hors tout comprenant les éventuels aménagements paysagers (terre végétale, clôture ou barrière de sécurité, etc.).

SURFACE PLANCHER

La définition et le mode de calcul de la surface de plancher d'une construction relèvent des articles du Code de l'urbanisme, circulaires et décrets suivants :

- Articles L. 112-1 et R. 112-2 du Code de l'urbanisme
- Décret n°88-1151 du 26 décembre 1988
- Circulaire Équipement n° 90/80 du 12 novembre 1990
- Circulaire Logement n° 99-49 du 27 juillet 1999
- Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000
- Décret n°2000-1272 du 26 décembre 2000.

TERRAIN

Est considéré comme terrain ou "unité foncière", tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

VOIE OUVERTE A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Est considérée comme voie, toute voie existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, déjà ouverte à la circulation publique ou conçue pour l'être et disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation afin d'assurer une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine, …

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées ayant un intérêt ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, y compris les emplacements réservés, ainsi que les voies localisées au titre de l'article L. 151-41 1° ou L. 151-42, conçues ou ouvertes à la circulation publique.

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R. 123-9 du Code de l'urbanisme.

Article 1 - Champ d'application

Le présent règlement du Plan local d'urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune. (art.L. 151-9).

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

2.1 – Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-1 à R.111-30 du Code de l'urbanisme (« Règlement National d'Urbanisme »), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :

Article R. 111-2 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »
Article R. 111-4 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »
Article R. 111-26 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »
Article R. 111-27 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»

2.2 – Les articles suivants du Code de l'urbanisme demeurent également applicables, sans tenir compte des dispositions du présent règlement :

2.2.1 - Sursis à statuer

Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions des articles de l'article L. 424-1 du Code de l'urbanisme dans les cas suivants :

- **article L. 424-1** : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération,
- **article L. 424-1 :** projet de travaux publics ou opération d'aménagement,
- **articles L. 153-11 et L. 153-31 et suivants :** prescription de l'élaboration ou de la révision du PLU,
- **articles L. 424-1 et L. 311-2 :** création d'une zone d'aménagement concertée,
- **article L. 313-2 :** secteur sauvegardé.

2.2.2 - Lotissements

Article L. 442-9 : Caducité des règles d'urbanisme contenues dans les PLU.
Article L. 442-14 : Gel des dispositions d'urbanisme du lotissement pendant 5 ans.

2.2.3 - Permis de construire et réalisation d'aires de stationnement

Ces questions sont traitées par le ***Code de l'Urbanisme aux articles L. 151-30 à L. 151-37***

Stationnement automobile

Modalités d'application
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans une opération situé dans un rayon de 200 m à compter du projet (sous réserve que les normes en matière de stationnement et de coefficient d'espaces paysagers soient respectées sur ce terrain ou dans cette opération).
Excepté dans les secteurs où des dispositions différentes sont prévues, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.
Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions de l'article 12 sans référence à des droits acquis.

Dimensionnement du stationnement
Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 m par 2,30 m (2 m en cas de stationnement longitudinal). Si l'angle développé entre l'axe de circulation et celui de la place de stationnement est inférieur ou égal à 45°, la longueur du rectangle peut être réduite à 4,5 m. Il doit être accessible directement, excepté lorsque une place "commandée" appartient au même logement que celle qui la "commande". Dans le cas d'un emplacement commun automobile plus deux-roues, une des dimensions du rectangle libre doit être augmentée d'au minimum 0,50 m.
Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.

Solutions alternatives
Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du présent règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Stationnement deux roues

Modalités d'application
L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation ou de bureaux doit être couvert et éclairé, se situer au rez-de-chaussée du bâtiment et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Dimensionnement du stationnement
L'espace destiné au stationnement possède les caractéristiques minimales suivantes :
— pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
— pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.
Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Solutions alternatives

En cas d'impossibilité technique ou juridique, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations par la création effective des emplacements sur un espace contigu ou très proche (moins de 50 m).

2.2.4 – Implantation des habitations légères de loisirs, installations des résidences mobiles de loisirs, des caravanes et des campings

Le Code de l'Urbanisme définit les conditions et formalités auxquelles elles doivent répondre pour :

- Habitations légères de loisirs : R. 111-37 à R. 111-40
- Résidences mobiles de loisirs : R. 111-41 à R. 111-46
- Caravanes : R. 111-47 à R. 111-50
- Campings : R. 111-32 à R. 111-35

2.3 – Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes:

2.3.1 - Les périmètres spéciaux visés à l'article R. 151-52 à R. 151-53, reportés dans les annexes du PLU[1]

2.3.2 - Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol définies en annexe du Plan local d'urbanisme[2].

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées en annexe du PLU conformément aux dispositions de l'article R. 151-51 du code de l'urbanisme.

2.3.3 - Autres dispositions

Des adaptations mineures en vertu de l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme peuvent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles supposent en outre le faible dépassement de la norme.
Les articles concernés sont les articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone.
Néanmoins, les projets de construction devront s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

2.4 – Appréciation des règles d'urbanisme pour les projets de lotissement ou de permis groupé valant division

Article R 151-21 alinéa 3 : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Cette disposition du code de l'urbanisme ne s'applique pas sur le territoire communal. Par conséquent, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu de la division de lots d'un lotissement ou d'un permis groupé valant division.

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.
Les plans comportent aussi des prescriptions concernant les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer et les éléments de paysage et du patrimoine. Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, ainsi que les zones inondables.

---

1 Ne figurent au plan que les zones et périmètres créés antérieurement à la date d'approbation.

2 Ne figurent que les servitudes créées et communiquées au Directeur Départemental de l'Équipement antérieurement à la date de publication. Les servitudes créées après cette date et avant la dernière mise à jour du plan figurent en surcharge.

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

a) La zone centrale, délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **UA**,
b) La zone mixte d'habitat diversifié, services et commerces, délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **UD**,
c) La zone résidentielle à dominante d'habitat individuel, délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **UE**,
d) La zone d'implantation des équipements collectifs d'intérêt général, délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **UG**,
e) La zone d'activités, délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **UI**.

3.2 – Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

a) Les **zones ouvertes à l'urbanisation** dans les conditions définies par le PADD et le présent règlement, délimitées au plan par un tireté et repérées par l'indice **1AU** ;
b) Les **zones non ouvertes à l'urbanisation** nécessitant une procédure d'urbanisme comportant une enquête publique, délimitées au plan par un tireté et repérées par l'indice **2AU**.

3.3 – Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV délimitées au plan par un tireté et repérées par l'indice A.

3.4 – Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont :

a) La zone de secteurs à caractère d'espaces naturels, délimitée au plan par un tireté et repérée par le sigle **N** ;
b) La zone de protection des milieux naturels de qualité, délimitée au plan par un tireté et repérée par le sigle **NP**.

Article 4 - Adaptations mineures

Des adaptations mineures en vertu de l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme peuvent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles supposent en outre le faible dépassement de la norme.

Article 5 - Permis de démolir

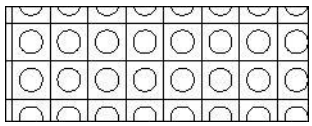
Cette obligation est instituée lorsque les travaux ont pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- située dans un commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir ;
- située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 (R.421-28a);
- inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques (R.421-28a);
- située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine (R.421-28a);
- Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application de l'article L. 151-19, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

Article 6 - Prescriptions du PLU

6.1 – Espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer (EBC)

Les espaces boisés classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au Plan local d'urbanisme. Ils sont repérés au plan par un quadrillage semé de ronds.



Lorsque cette protection s'applique de façon linéaire à une haie, il est convenu qu'elle s'applique sur une largeur de 10 m (5 m de part et d'autre de l'axe de la haie) nonobstant l'épaisseur de la trame utilisée et l'échelle du plan.
À l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique par un quadrillage semé de ronds, les dispositions des articles L. 113-1 à L. 113-7 et R. 113-1 à R. 113-14 du Code de l'urbanisme sont applicables.
Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant en veillant notamment à procéder au maintien de l'état boisé et au renouvellement des peuplements parvenus à maturité. Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.
Les coupes et abattages d'arbres sont dispensés de déclaration préalable au Maire dans les cas suivants :

- lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L 111-1 et suivants du Code Forestier ;
- lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément à l'article 4 de l'ordonnance n°2005-554 du 26 mai 2005 ;
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (arrêté du 9 mars 2006)

La construction dans les Espaces Boisés Classés est strictement interdite, sauf dans le cas précisé aux articles suivants :

Article L. 113-3 : " *Pour sauvegarder les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement :*

1° 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 en application de l'article L. 113-1 ;

2° L'Etat peut accorder au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé en application de l'article L. 113-1 n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, à titre de compensation de la cession du surplus.

Les 1° et 2° ne sont applicables que si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

La valeur du terrain à bâtir offert en application du 1° ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire en application du 2°, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité. "

Article L. 113-4 : *" L'autorisation de construire mentionnée au 2° de l'article L. 113-3 est donnée par décret. Elle est compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale.*

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'autorisation de construire est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par décret en Conseil d'Etat."

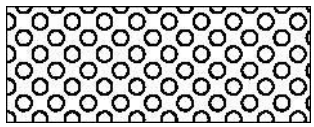
Article L. 113-5 : " *Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'article L. 113-3, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public."*

6.2 – Espaces boisés non classés

Le défrichement des bois non classés "espaces boisés classés" est soumis à autorisation préalable en application des articles L. 311-1, L. 311-2 et L. 312-1 du Code forestier (bois de plus de 4 hectares ou issu d'un ensemble de plus de 4 hectares, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 10 hectares attenants à une habitation principale).
L'arrêté préfectoral du 28 février 2003 a ramené la surface minimale pour le défrichement de 4 à 1 hectare.

6.3 – Plantations à réaliser

Les espaces de "**Plantations à réaliser**" mentionnés aux plans sont inconstructibles.
Ils sont repérés au plan par la trame suivante :



Ils doivent faire l'objet de plantations à mettre en œuvre dans le cadre des autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol et devront être plantés et traités en espaces naturels, des prescriptions du document graphique pouvant le cas échéant imposer la nature du traitement dominant et la composition des espaces : plantations libres ou plantations d'alignement, espace ouvert (type pelouse), etc.

Ces espaces permettent, si cela s'avère nécessaire pour l'aménagement de la zone et ne remet pas en cause le caractère végétal de l'espace, la création de bassins tampons à sec ou en eau, des traversées ponctuelles par des voies et les emprises pour piétons et vélos ainsi que les équipements techniques liés aux différents réseaux ou les parcs publics souterrains de stationnement. Dans tous les cas, les aires de stationnement des véhicules motorisés y sont interdites.

6.4 – Éléments du paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application des articles L. 151-19 ou L. 151-23 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Haies et boisements à conserver :
Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L. 151-23, par une trame paysagère, sont des espaces boisés ou des haies dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer ces éléments. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur mais en aucun cas les nouvelles aires de stationnement. La traversée de ces espaces par des voies et par des cheminements piétons-cycles est autorisée. La conception des éventuels aménagements pourra avantageusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes.

Ils sont repérés au plan par la trame suivante :

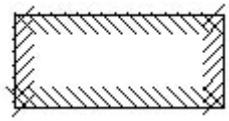
La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Patrimoine d'intérêt local :
Le règlement identifie et cartographie les éléments patrimoniaux. Ils sont repérés au plan par la trame suivante

L'annexe au règlement relative au patrimoine d'intérêt local établit le classement suivant :

- les éléments repérés par **1 étoile** : il s'agit d'une simple information. Les recommandations sont d'ordre général et indiquées en fin de document,
- les éléments repérés par **2 étoiles** protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. Des recommandations particulières sont fixées pour chaque élément.

Cité ouvrière :
L'ensemble du secteur de la Cité ouvrière est protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. Il est repéré au plan par la trame suivante :



L'annexe au règlement comporte un diagnostic, un cahier des prescriptions et un cahier de recommandations. Ce secteur est par ailleurs traité en plan de détail (repéré en UEd).

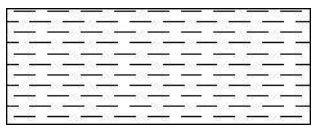
6.5 – Monuments historiques

6.6.1 - Dans le périmètre de protection des monuments historiques, tous travaux ayant pour effet de modifier un immeuble (bâti ou non) devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'Architecte des bâtiments de France, que ces travaux soient ou non soumis à autorisation au titre de l'urbanisme.

6.6.2 - Conformément à l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques modifiée, lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'architecte des Bâtiments de France.

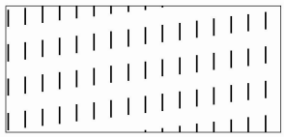
6.6 – Abords des cours d'eau et zones inondables figurées au plan

***6.6.1 -* Les secteurs soumis au risque d'inondation** sont figurés au plan par une trame composée de tirets horizontaux pour les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) du bassin de la Vilaine en région rennaise, Ille et Illet approuvé par arrêté préfectoral du 10 décembre 2007 :



La notice de présentation, la cartographie réglementaire et le règlement littéral applicables figurent en annexe 2 relative aux servitudes d'utilité publique.

***6.6.2* - Les secteurs soumis au risque d'inondation** sont figurés au plan par une trame composée de tirets verticaux :



L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquels ils sont situés et aux prescriptions particulières ci-après :
Les remblais, les constructions, l'aménagement des sous-sols existants (locaux non habités situés sous le rez-de-chaussée), l'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation, ainsi que les clôtures formant obstacle au libre écoulement des eaux de crues et de ruissellement sont interdits à l'exception :

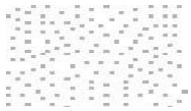
- d'une ou plusieurs extension(s) mesurée(s) des constructions existantes dans la limite d'une augmentation maximale totale de 20 m^2 d'emprise au sol, pour locaux sanitaires, techniques ou de loisirs, ou pour l'amélioration du confort en extension de l'habitat existant, si la demande de permis de construire montre une compatibilité avec la sécurité publique au sens de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme ;
- pour la modernisation et la mise aux normes d'activités économiques existantes, y compris l'activité agricole, d'une ou plusieurs extension(s) des constructions existantes dans la limite d'une augmentation maximale totale de 20 % de l'emprise au sol, à condition de ne pas augmenter la population exposée et d'en limiter la vulnérabilité ;
- de la reconstruction après sinistre, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens ;
- de la construction ou l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de l'écoulement (exemple : plate-forme, voirie, escaliers, passages hors d'eau) ;

- de l'adaptation ou réfection pour la mise hors d'eau des personnes, des biens et activités (exemple : accès à l'étage ou au toit, rehaussement du premier niveau utile y compris avec construction d'un étage, dispositifs d'obturation des ouvertures, relèvement des seuils…) ;
- du changement de destination, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité ni les nuisances ;

- des travaux d'entretien et de gestion courants, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux, ou conduisent à une augmentation de la population exposée ;
- des clôtures légères (piquets, grillage) ;
- du déplacement ou de la reconstruction des clôtures sous réserve de prendre en compte les impératifs de l'écoulement des crues (exemple : mur remplacé par une clôture ajourée ou un grillage) ;
- de la création ou de l'extension d'ouvrages de stockage et/ou de traitement des eaux pluviales ;
- des modelages de terrain afin d'aménager des aires de loisirs ou d'équipements légers en zone UG et secteur Ne, s'ils préservent le champ d'expansion des crues par le maintien du volume d'eau stockable ;
- des aménagements de chemins piétons, y compris avec apport de matériaux stabilisants, s'ils se font au niveau du sol naturel.

Si une construction — ou un changement de destination — est autorisée dans le cadre des cas mentionnés ci-dessus, la face inférieure des planchers des pièces habitables doit être établie à une cote supérieure d'au moins trente centimètres (30 cm) à la cote des plus hautes eaux connues. Les parties des locaux situées au-dessous des plus hautes eaux ne doivent contenir aucun compteur à eau, gaz ou électricité, ni aucune installation des chaudières, moteurs, machines fixes dont les détériorations en cas d'inondations pourraient créer une situation dangereuse. En cas de nécessité, la construction sur pilotis peut être imposée.

6.6.3 - Par ailleurs, **des secteurs identifiés comme zone humide** sont figurés au plan par une trame composée de :

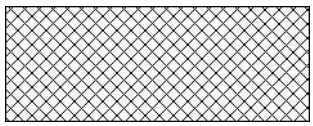


L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquels ils sont situés et aux dispositions particulières ci-après.
Les constructions, ouvrages ou travaux ainsi que les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception :

- des travaux relatifs à la sécurité des personnes,
- des actions d'entretien,
- des travaux et ouvrages de valorisation et de découverte du milieu à condition de ne pas porter atteinte au caractère humide de la zone.

6.7 – Emplacements réservés pour voie et ouvrage public, installation d'intérêt général et espace vert

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons fins (ou un trait hachuré pour les chemins) et répertoriés par un numéro de référence.



Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la collectivité (État, Département, District, Syndicat Intercommunal, Commune) ou le service ou organisme public bénéficiaire (article R. 123-11 du code de l'urbanisme).

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 152-2, L. 230-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

• toute construction y est interdite ;
• une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 423-1 du Code de l'urbanisme ;
• le propriétaire d'un terrain bâti ou non inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
  - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
  - mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.

  Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve d'acquérir son terrain, il doit adresser sa demande au Maire de la Commune où se situe le bien.
  La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.
  En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien.
  À défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

  Si trois mois après l'expiration du délai d'un an ci-dessus cité, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

Le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un terrain réservé et qui cède gratuitement cette partie au bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie du COS affectant la superficie de terrain cédé gratuitement.

6.8 – Servitudes d'urbanisme figurées au plan

En application des articles L. 151-41 et R. 123-12 du Code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme peut instituer, à l'intérieur des zones urbaines ou à urbaniser, des servitudes spécifiques consistant :

a) À interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite (dit "périmètre d'attente de projet") et pour une durée maximale de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.

Pendant la durée d'application de la servitude, les constructions ou extensions doivent respecter une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m².

b) À réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit en précisant pour chaque terrain la nature et l'importance de ces programmes, qui peuvent être exprimés en nombre de mètres carrés de surface de plancher ou en pourcentage du programme total des logements projetées sur le terrain.
Dans ce cas, les plans de zonage font apparaître des emplacements réservés figurés au document graphique par des croisillons fins et identifiés par les initiales "PL" (pour Programme de Logements) suivies d'un numéro, ainsi qu'un tableau listant ces emplacements réservés et précisant pour chacun d'eux la nature et l'importance du programme envisagé.

c) À indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.
En contrepartie de l'institution de telles servitudes, les propriétaires concernés peuvent exercer un droit de délaissement du terrain grevé, dans les mêmes conditions que pour les emplacements réservés pour un équipement public.

d) A délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Article 7 – La prise en compte des risques et nuisances liés au sols et sous-sols

Certaines dispositions ou recommandations liées à la nature particulière des sols s'appliquent sur le territoire de Pont-Péan :

7.1- Dispositions « études après-mine » : aléas « mouvement de terrain » et « environnement »

La DRIRE de Bretagne a procédé de 2006 à 2008 a une « étude après-mine » sur la concession minière de Pont-Péan où se situe l'ancienne activité d'extraction polymétallique (Plomb, Zinc, Argent), visant à identifier les aléas induits par l'arrêt de l'exploitation. Seuls deux des quatre aléas induits sont significatifs pour être pris en compte et faire l'objet de dispositions réglementaires particulières. Les aléas « mouvement de terrain » et « environnement» ont été retenus puis reportés cartographiquement sur une partie des territoires de Pont-Péan et de Bruz.

Les aléas mouvement de terrain

Deux natures d'aléa « mouvement de terrain » ont été identifiés : « effondrement localisé » et « tassement ». Les travaux ont en effet eu une ampleur significative et étendue en profondeur jusqu'à 600 m.

L'aléa « effondrement localisé » est attendu à l'aplomb des travaux à faible profondeur et en tête d'ouvrage. Le niveau le plus élevé (estimé à « moyen ») est attribué à l'aplomb des travaux situés entre 0 et 50 m de profondeur et dont la présence est attestée par des plans.
Quant à l'aléa « tassement », il est retenu sur les dépôts de surface ainsi qu'à l'aplomb des secteurs exploités à faible profondeur (jusqu'à 50 m de profondeur).
L'objectif des dispositions suivantes vise à assurer un maximum de sécurité des biens et des personnes. Ainsi sur l'ensemble des secteurs cartographiés, les projets de construction ou d'extension font l'objet de prescriptions selon 3 niveaux :

- un niveau d'inconstructibilité stricte en raison du potentiel d'aggravation du risque liée à toute construction nouvelle ;

- un niveau d'inconstructibilité par défaut basé sur la présence de risque non négligeable mais dont la réversibilité est potentiellement envisageable dès lors que des études de sols préalables le démontrent. La « conditionnalité » se fait sur les terrains et non sur les demandes d'autorisations induites. Ainsi, l'autorité compétente à délivrer les actes d'urbanisme peut exiger, en vertu de la compatibilité avec la sécurité publique au sens de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme, toute étude nécessaire lui permettant de lever ou non l'inconstructibilité. Les annexes sont autorisées sans études préalables.

- un niveau de simple information du risque considéré comme faible. Le terrain est constructible mais une étude de sols est toutefois recommandée.

Voir cartographie « Plan n°3 : plan des risques liés à la nature des sols »
Aléas mouvement de terrain

L'aléa environnement

Une première phase de collecte d'informations a donné suite à une deuxième portant sur des recherches complémentaires de terrains (mesures in situ des sols, prélèvements d'échantillons de sols et d'eaux pour analyse chimique en laboratoire).

Une étude complémentaire a été conduite à la demande des services de la DDASS et du Préfet. Le rapport et le périmètre de l'étude figurent en annexe 6 du dossier de PLU au titre de l'article R 123.13, alinéa 14 du code de l'urbanisme. L'annexe est intitulée : « Etude après-mine : aléa pollution des sols ».

En vertu de la compatibilité avec la sécurité publique au sens des articles R. 111-2 et R. 111-3 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente à délivrer les actes d'urbanisme informera tous les demandeurs d'autorisations de construire de l'exposition au risque.

Il est rappelé que, s'agissant des secteurs urbains et à urbaniser, la responsabilité de la maîtrise des risques incombe, au regard des dispositions du code civil, au maître d'ouvrage.

Voir

- Plan n°3 : « plan des risques liés à la nature des sols »
Aléa environnement « pollution des sols »

- Annexe n°6 : « Etude après-mine : pollution des sols ».

7.2- Phénomène de retrait-gonflement des argiles

La carte d'aléa retrait-gonflement des argiles qui a été établie a pour but de :

- servir de base à des actions préventives dans la commune sur les secteurs de développement de l'urbanisation ou de renouvellement urbain,
- attirer l'attention des constructeurs et maîtres d'ouvrages sur ce risque de retrait-gonflement des argiles dans certains secteurs et sur la nécessité de respecter certaines règles constructives préventives en fonction du degré d'aléa.

La mesure la plus sûre pour adapter au mieux les caractéristiques de la construction en fonction des contraintes de la parcelle (géologique, topographique, hydrogéologique, etc.), est la réalisation à la parcelle et/ou au projet d'une étude géotechnique menée par un bureau d'études techniques spécialisé. Celle-ci permet notamment de définir les principes généraux de construction (fondations, terrassements, dispositions générales vis-à-vis des nappes et avoisinants, etc.).

Qu'elle que soit le niveau d'aléa, lorsque la présence d'argiles sensibles au phénomène de retrait-gonflement à faible profondeur sera confirmée, des dispositions constructives adaptées seront définies.

Voir cartographie « Plan n°3 : plan des risques liés à la nature des sols »
Aléa retrait-gonflement des argiles

Recommandations particulières liées à la présence d'arbres sur sols argileux

Des arbres situés à proximité d'un bâtiment sont susceptibles, dans certaines conditions, en particulier sur certains types de sols argileux, de contribuer à des dommages aux fondations par assèchement du sol en profondeur. Plusieurs maisons sur Pont-Péan ont été victimes de dégâts (fissurations et autres dislocations…) dont la présence d'arbres à proximité laisse supposer qu'ils ont aggravé les dégâts provoqués par le phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Ce risque mineur et non systématique appelle certaines recommandations constructives et des mesures préventives, notamment lorsque des grands arbres (hauteur > 10 m et diamètre de houppier > 8 m) se situent dans un périmètre de 20 mètres du bâti.

Lorsqu'il s'agit de projet :
- éviter toute construction à moins de 10 m,
- sinon envisager l'aménagement de « stop-racines ».

Lorsqu'il s'agit de bâti existant situé ente 0 et 20m, des mesures préventives peuvent être prises :
- renforcer la fondation selon les normes en vigueur en cas de risque lié au retrait gonflement des argiles
- mettre en place une taille cyclique des branches tous les 5 à 10 ans afin de limiter le volume aérien, et par conséquent racinaire,
- surveiller l'apparition de fissures : au besoin, tenter une réduction drastique et l'assortir d'une mise sous surveillance rapprochée dans les années de réaction post-traumatique et le cas échéant procéder à l'abattage.

D'une manière générale, ces préconisations ont pour objectif d'assurer la survie de l'arbre et de limiter les risques de chute de branche ou pire de chablis (arbre entier).

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Article UA 1

Occupations ou utilisations du sol interdites

1 - Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement par secteur.

2 - Les installations classées entraînant un périmètre de protection.

3 - Le camping hors terrain aménagé et le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrain aménagé.

4 - Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.

Article UA 2

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - Les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension d'un bâtiment existant faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, recensé dans l'annexe du règlement du PLU intitulée « Patrimoine bâti d'intérêt local ».
Ces bâtiments pourront faire l'objet d'un changement de destination.

2 - Les installations classées non visées à l'article 1, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

3- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.

4- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 de la présente zone.

5 - Dans les périmètres de constructibilité limitée, délimités en application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles ou les extensions doivent respecter une emprise au sol définie à l'article 9.

6 - Dans les secteurs de projet (indicés "d") traités en plan de détail, les constructions s'implantent à l'intérieur des emprises constructibles figurées au règlement graphique. En dehors de ces emprises constructibles, seuls sont autorisés :

- Les constructions et installations d'équipements techniques liés aux différents réseaux, les parcs de stationnement souterrain, les constructions souterraines et celles liées à l'aménagement des espaces extérieurs.
- Les auvents, les balcons, les rampes d'accès, escaliers extérieurs, passerelles et circulations aériennes en surplomb, les saillies traditionnelles.

7 - Dans les secteurs soumis aux risques et nuisances liés à la nature des sols (voir cartographie des zones d'aléas : « Plan n°3 », les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions et recommandations définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement.

Article UA 3

Desserte des terrains par les voies — Accès aux voies ouvertes au public

1 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées.
Lorsque la localisation de l'accès est précisée au règlement graphique, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit s'y conformer.

Aucun accès n'est autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

Article UA 4

Desserte des terrains par les réseaux

1 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable
Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe "Alimentation en eau potable" et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public…)
Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

3 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1 - Assainissement des eaux pluviales
Les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent être dirigées vers le réseau correspondant s'il existe par des dispositifs appropriés. Les dispositifs de récupération d'eau sont cependant recommandés.
En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons…) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

3.2 - Assainissement des eaux usées
Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne devront pas être rejetées dans le réseau d'eau pluviale.
Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé.
L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

4 - Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction nouvelle à usage d'habitation, commerces, bureaux et autres activités, équipements doit prévoir pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet, dans le respect des préconisations techniques de la notice technique annexée au PLU « collecte et traitement des déchets ».

Article UA 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Disposition abrogée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014

Article UA 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

- voie privée : la délimitation est définie par la limite de l'emprise de la voie ;
- voie publique : l'alignement est défini par un plan d'alignement, un emplacement réservé ou à défaut par la limite entre le domaine public et la propriété privée.

Lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles ne s'appliquent que par rapport à une des voies.

1 - Voies ouvertes à la circulation automobile, voies piétonnes, pistes cyclables, parcs publics…

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors éléments en saillie de la façade* et isolation par l'extérieur des constructions existantes dans la limite de 0,3 m)) doivent être implantées :

- soit **à l'alignement** (ou en limite de l'emprise de la voie privée),
- soit en **retrait maximal de 3 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Excepté dans les cas suivants :

- lorsque figure au règlement graphique une marge de recul* : en limite ou en retrait de celle-ci,
- lorsque figure au règlement graphique une implantation obligatoire* : en limite de celle-ci.

Des implantations au-delà de 3 m pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 151-19, soit au titre des Monuments Historiques ;
- dans les secteurs de projet indicés "d", traités en plan de détail, les constructions, parties de construction ou extensions, peuvent être implantées à l'intérieur des emprises délimitées aux documents graphiques, excepté lorsque figure également une marge de recul* ou un alignement imposé* qui devra alors être respecté.
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur un terrain contigu, ne respectant pas les règles du présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- lorsqu'il existe des constructions contiguës implantées selon un alignement particulier sous réserve du respect de cet alignement ;
- la réalisation de décrochés de façade et de retraits pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; le développé total des décrochés et retraits doit être au plus égal à la moitié du développé de la façade.
- la réalisation des installations, équipements et locaux techniques liés aux différents réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage ;
- l'isolation par l'extérieur des constructions existantes dans la limite de 0,3 m ;

- la construction d'abri, de type carport, pour véhicule motorisé.

Article UA 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – Les règles d'implantation ne s'appliquent pas :

– pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;

– pour les socles des parkings souterrains à condition que leur hauteur n'excède pas 1,20 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel et qu'ils constituent le support, au moins partiellement, de la construction qui nécessite leur présence.

2 – Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement au bâtiment :

- soit **en limite** séparative,
- soit **en retrait** minimal de **3 m** d'une ou des limites séparatives.

Une implantation entre 0 et 3 m peut être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 151-19, soit au titre des Monuments Historiques ;
- dans les secteurs de projet indicés "d", traités en plan de détail, les constructions, parties de construction ou extensions, peuvent être implantées à l'intérieur des emprises délimitées aux documents graphiques, excepté lorsque figure également une marge de recul* ou un alignement imposé* qui devra alors être respecté.
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur un terrain contigu, ne respectant pas les règles du présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- lorsqu'il existe des constructions contiguës implantées selon un alignement particulier sous réserve du respect de cet alignement ;
- la réalisation des installations, équipements et locaux techniques liés aux différents réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage ;
- la construction d'annexes dont la hauteur maximale ne dépasse pas 3,5 m ;
- l'isolation par l'extérieur des constructions existantes dans la limite de 0,3 m.
- la construction d'abri, de type carport, pour véhicule motorisé.

Article UA 8 .

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article UA 9

Emprise au sol des constructions

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1 – Définition

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à 0,60 m par rapport au terrain naturel, exception faite des saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* et balcons.
Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

2 – Règle d'emprise

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder **80 %** de la surface du terrain.

3 – Cas particuliers

3.1. Dans les périmètres de constructibilité limitée (article L123-2-a du code de l'urbanisme)

Les constructions nouvelles ou les extensions doivent respecter une emprise au sol supplémentaire inférieure ou égale à **30 m²** à partir de la date d'approbation du PLU.

3.2. Dans les secteurs UAd (plan de détail)

Les constructions et ouvrages doivent respecter les emprises maximales prévues aux dispositions graphiques, hors équipements techniques liés aux différents réseaux et les éléments bâtis réalisés sur le domaine public.

3.3 Isolation par l'extérieur

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes peut s'effectuer hors emprises maximales prévues aux dispositions graphiques.

3.4 Constructions à usage de commerce

Pour les constructions dont le rez-de-chaussée est affecté à des locaux à usage de commerces (exception faite des locaux techniques, circulations et logements de gardien), une emprise au sol maximale est portée à **90%** de la surface du terrain.

3.5 Constructions sur des parcelles d'angles

Pour les parcelles d'angle, l'emprise au sol des constructions, y compris les bâtiments annexes, est portée à **90** % de la surface du terrain.

3.6 Constructions d'annexes*

Garage et abri voiture

La construction d'un ou plusieurs garage(s) ou abri(s) voiture en annexe à l'habitation est autorisée dans la limite totale de **40 m²** d'emprise au sol par logement.

Autre annexe

La construction d'un bâtiment en annexe à l'habitation est autorisée dans la limite totale de **12 m²** d'emprise au sol par logement.

Article UA 10

Hauteur maximale des constructions

Lorsqu'elle n'est pas définie au règlement graphique, la hauteur des constructions est régie par des règles différentes selon leur localisation sur le terrain au regard des bandes de constructibilité définies dans cet article :

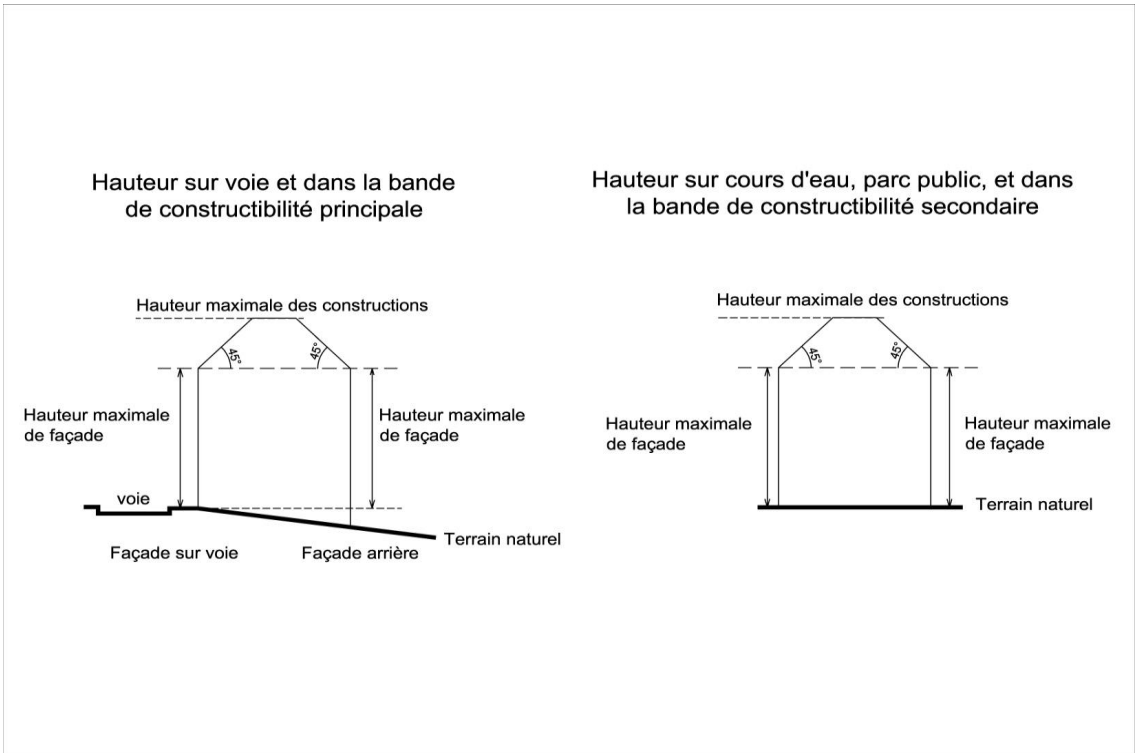
1 – Définition des hauteurs

La hauteur maximale des façades inclut l'ensemble des plans de façade (excepté ceux des attiques ainsi que la partie d'un mur pignon située au-dessus de l'égout du toit), y compris l'éventuel garde-corps surmontant l'acrotère. Ne peuvent dépasser de cette hauteur maximale des façades que les volumes sous toiture, sous terrasse, sous attique*, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, les saillies traditionnelles (sauf garde-corps au-dessus de l'acrotère) ainsi que les éléments architecturaux*.

La hauteur de tous les plans de façades (excepté ceux des attiques) se mesure ainsi :

- Pour les façades sur voie (automobile, piétonne, piste cyclable) et à partir du niveau du sol de la voie à l'alignement à l'aplomb de la construction,
- Pour les façades sur cours d'eau et parc public, à partir du niveau du terrain naturel à l'aplomb de la construction.
- Pour les façades arrières situées dans la bande de constructibilité principale, les cotes altimétriques autorisées sont celles résultant du calcul pour la façade sur voie, cours d'eau ou parc public.
- Pour les façades situées dans la bande de constructibilité secondaire, à partir du niveau du terrain naturel à l'aplomb de la construction.

Lorsque la voie ou le terrain sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 20 m de long et la cote du gabarit ou de la hauteur de chaque section est prise au point médian de chacune d'elle.



Le volume défini par l'application simultanée des hauteurs maximales et du plan incliné, n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles* (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements…), ni les éléments architecturaux*.

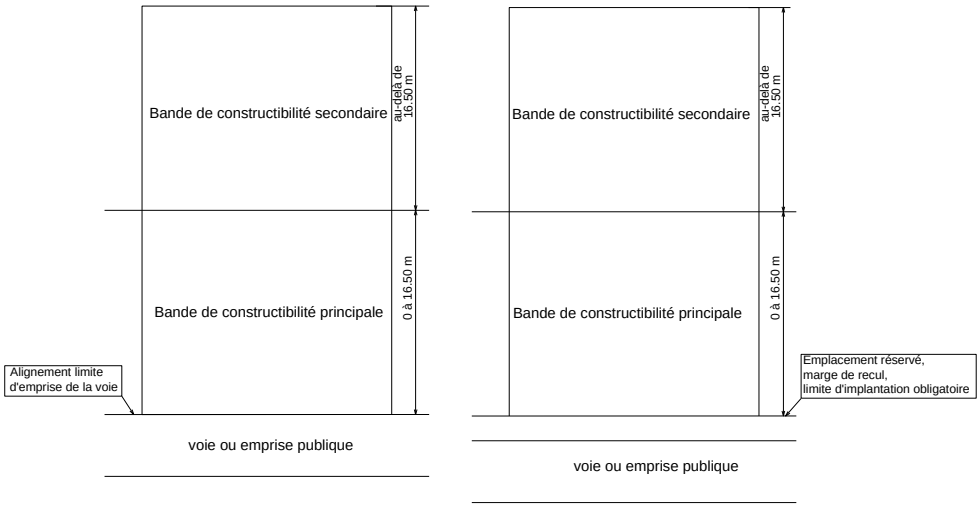
2 – Définition des bandes de constructibilité

La hauteur des constructions est différente selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction des bandes de constructibilité mesurées perpendiculairement à partir de l'alignement d'une voie ouverte à la circulation automobile, emplacement réservé, servitude de localisation, marge de recul* ou implantation obligatoire*.

Les bandes de constructibilité sont ainsi déterminées :

- bande de constructibilité **principale** : profondeur **jusqu'à 16,5** m par rapport à l'alignement,
- bande de constructibilité **secondaire** : au-delà de **16,5** m.

Définition des bandes de constructibilité



3 - Hauteur maximale des constructions dans la bande de constructibilité principale

Dans la bande constructibilité principale, la hauteur maximale des constructions est définie par un gabarit résultant de l'application simultanée :

- **d'une hauteur maximale des façades principales sur rue et arrière ne dépassant pas 10 m.**
  La hauteur maximale de chacune des façades principales sur rue et arrière détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

- **d'un plan incliné à 45° partant de chacune de ces horizontales.**

- **d'une hauteur maximale des constructions ne dépassant pas 14 m.**

Une variation des éléments de ce gabarit peut être autorisée ou imposée dans la limite d'**1 m** de hauteur dans le but de permettre une meilleure accroche du bâtiment sur les constructions contiguës, la réalisation de commerces en rez-de-chaussée ou la création d'acrotère.

4 – Hauteur maximale des constructions dans la bande de constructibilité secondaire

Dans la bande constructibilité secondaire, la hauteur maximale des constructions est déterminée par l'application simultanée :

- **d'un gabarit défini à partir des limites séparatives** de hauteur défini par un plan incliné à **45°** partant à **3,50 m**

- **d'une hauteur maximale des constructions ne dépassant pas 7 m.**

Un gabarit différent et une hauteur supérieure peuvent être autorisés pour permettre les travaux d'aménagement et d'extension des constructions ou parties de constructions existantes implantées dans cette bande avant la date d'approbation du PLU, dans la limite de la hauteur maximale de la construction existante la plus haute.

5 – Cas particuliers

5.1. Constructions annexes

Pour les constructions annexes, la hauteur maximale est fixée à **3,5 m.**

5.2. Constructions à usage de commerce, bureau, service, artisanat et équipements

Les rez-de-chaussée des constructions comprenant des commerces, services, bureaux et autres activités doivent avoir une hauteur suffisante pour l'aménagement de ces fonctions avec un minimum de **3 m.**

5.3. Isolation par l'extérieur

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes peut s'effectuer au-delà des hauteurs maximales prévues aux présentes dispositions dans la limite de 0,3m.

5.4. Protection spéciale d'architecture et d'aspect

Pour permettre la mise en valeur d'un élément ou ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme ou au titre des Monuments Historiques situé sur le terrain ou sur un terrain contigu, une hauteur moindre des façades et constructions peut être imposée, afin d'assurer une transition avec ledit élément ou ensemble.

Article UA 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En référence à l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère. Les dispositions ci-après ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine ou bioclimatique.

1 – Aspect extérieur des constructions

1.1. Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

1.2. Façades : matériaux, couleurs et ravalement

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées.

Les pignons aveugles sont interdits à l'angle de deux voies et/ou espaces publics.

Matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- sont proscrits les matériaux anciens en contre emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ;
- pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

Ravalement

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade.

La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :

– la technique de ravalement utilisée ;
– l'environnement direct de l'immeuble ;
– la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier.

De ce fait, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement. Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

– de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements...) ;
– de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux...).

1.3. Couvertures, toitures

Le couvrement des constructions doit être adapté à l'architecture du projet et s'harmoniser à son environnement immédiat.

Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques afin d'en limiter l'impact visuel.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

1.4. Ouvertures, huisseries

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

2 – Aménagement des abords des constructions

2.1. Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

– la réduction des emprises des voies de circulation recouvertes d'une couche de roulement ;
– l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
– la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

2.2. Clôtures

En limite des voies ouvertes à la circulation automobile, la hauteur totale ne devra pas dépasser **1,50 m**. Néanmoins, toutes les clôtures pourront comporter des piliers dont la hauteur est limitée à 1,80 m.
Elles devront être constituées :

- soit d'un mur s'il prolonge le bâti et présente une unité d'aspect avec celui-ci,

- soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,70 m de hauteur moyenne qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc…),

- soit d'un soubassement en panneaux préfabriqués béton d'une hauteur maximale de 0,40 m qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc…),

- soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc…).

En limite des autres voies et emprises publiques, la hauteur totale ne devra pas dépasser **1,80m**. Elles devront être constituées :

- soit d'un mur bahut (ou panneaux préfabriqués) n'excédant pas 0,40 m de hauteur maximale qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc…) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton,
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc…) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion des panneaux préfabriqués béton.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de **2 m**. Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut (ou panneaux préfabriqués) n'excédant pas 0,40 m de hauteur maximale qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc…) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton,
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc…) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion des panneaux préfabriqués béton.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions (ex : dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité particulières. Mais d'une manière générale, leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale dont elles assurent la continuité du bâti.

2.3. Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la construction (de préférence) ou dans les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.
Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

2.4. Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.
Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

3 – Protection spéciale d'architecture et d'aspect

Dans le cas d'éléments bâtis protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, repérés au règlement graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques et esthétiques des dits bâtiments.
Toute nouvelle construction réalisée à proximité devra avoir des caractéristiques telles qu'elle ne puisse nuire à l'intérêt de l'ensemble.

Article UA 12

Aires de stationnement

1 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

1.1. Normes à respecter

Le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimum définies ci-après :

Constructions destinées à l'habitation :

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : **1** emplacement par logement créé.
Autres logements : **1,5** emplacement par logement créé.

Dans les 2 cas, si le nombre de places ainsi défini dépasse 20, la moitié de ces places au moins doit être aménagée en sous-sol ou couverte.

Commerces, services, bureaux, activités :
- si la surface de plancher créée <ou= à **100** m² : aucun emplacement n'est exigé,
- si la surface de plancher créée > à **100** m² : **1** emplacement par tranche complète de **100** m² de surface de plancher créée.

Equipements publics ou d'intérêt collectif : il n'est pas fixé de règles particulières.
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : **1** emplacement pour **2 chambres** créées.

1.2. Modalités d'application

Modalités de calcul
Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

Dans le cas de l'extension, de la réhabilitation ou restructuration d'une construction d'habitation n'augmentant pas le nombre de logements :
- aucun emplacement n'est exigé si la surface de plancher créée est inférieure ou égale à 70 m² (surface de plancher ≤70 m²) ;
- 1 emplacement est exigé si la surface de plancher créée est comprise entre 70 et 150 m² (70 m²<surface de plancher ≤150 m²) ;
- au-dessus de 150 m² de surface de plancher créée : 1 emplacement par tranche même incomplète de 150 m² de surface de plancher créée.

Les surfaces de plancher créées par extension se cumulent à partir de la date d'approbation du PLU (13 décembre 2007).
Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité mais, en aucun cas, le projet doit entraîner la réduction du nombre d'emplacements exigible en application des normes ci-dessus.

Emprise maximale affectée au stationnement
Excepté pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, la surface maximale affectée aux emplacements de stationnement en surface (air libre ou garages), hors circulations et hors emprises de stationnement situées à l'intérieur de la construction principale, est limitée à **20 %** de la superficie du terrain.

2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues

Normes à respecter
Il est exigé au minimum :
Constructions destinées à l'habitation : **1** emplacement par logement créé.
Bureaux, commerces, services, activités : **1** emplacement par tranche même incomplète de **100m²** surface de plancher.
Equipements publics ou d'intérêt collectif : **1** emplacement par unité de **40** personnes accueillies.

Article UA 13

Espaces libres - Plantations

1 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres*
Il n'est pas fixé de règle particulière en cas d'occupation commerciale du rez-de-chaussée.
Dans les autres cas, des espaces libres paysagers, à dominante végétale, doivent être aménagés et représentent au minimum **10 %** de la superficie du terrain.
Le pourcentage ci-dessus se calcule sur la superficie totale du terrain hors emplacement réservé ou alignement.
Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.

2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids-lourds) comportant au minimum 6 places attenantes doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comporter **1 arbre pour 6 emplacements de stationnement en aérien**.

Les espaces libres* seront plantés à raison **d'1 arbre par tranche, même incomplète, de 150 m².**

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, ...).

Tout projet d'aménagement d'une superficie supérieure à 1 hectare doit comporter **10 % d'espaces plantés communs** constituant des ensembles **d'au moins 1 000 m² d'un seul tenant.**

Article UA 14

Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ZONE UD

Article UD 1

Occupations ou utilisations du sol interdites

1 - Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement par secteur

2 - Les installations classées entraînant un périmètre de protection.

3 - Le camping hors terrain aménagé et le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrain aménagé

4 - Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.

Article UD 2

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1- Les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension d'un bâtiment existant faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, recensé dans l'annexe du règlement du PLU intitulée « Patrimoine bâti d'intérêt local ».
Ces bâtiments pourront faire l'objet d'un changement de destination.

2 - Les installations classées non visées à l'article 1, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

3 - Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.

4 - Dans les secteurs de projet (indicés "o"), les constructions s'implantent à l'intérieur des emprises constructibles « polygones d'implantation* » définies au règlement graphique. En dehors de ces emprises constructibles, seuls sont autorisés :

- Les constructions et installations d'équipements techniques liés aux différents réseaux, les parcs de stationnement souterrain, les constructions souterraines et celles liées à l'aménagement des espaces extérieurs.

- Les auvents, les balcons, les rampes d'accès, escaliers extérieurs, passerelles et circulations aériennes en surplomb, les saillies traditionnelles.

5 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement.

6 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones inondables, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement.

7 - A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (P.P.R.I.), les constructions, ouvrages ou travaux doivent respecter les dispositions dudit document (voir annexe "servitudes d'utilité publique").

8 - Dans les secteurs soumis aux risques et nuisances liés à la nature des sols (voir cartographie des zones d'aléas : « Plan n°3 », les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions et recommandations définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement.

Article UD 3

Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public

1 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées.
Lorsque la localisation de l'accès est précisée au règlement graphique, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit s'y conformer.

Aucun accès n'est autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

Article UD 4

Desserte des terrains par les réseaux

1 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable
Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe "Alimentation en eau potable" et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public…)
Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

3 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1. Assainissement des eaux pluviales
Les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent être dirigées vers le réseau correspondant s'il existe par des dispositifs appropriés. Les dispositifs de récupération d'eau sont cependant recommandés.

En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons…) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

3.2. Assainissement des eaux usées
Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne devront pas être rejetées dans le réseau d'eau pluviale.
Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé.
L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

4 – Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines, dirigées sur des dispositifs de traitement individuels et rejetées au milieu naturel conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe assainissement.
La mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome doit être justifiée par une étude particulière, même si pour le secteur considéré l'étude de zonage d'assainissement a arrêté le choix d'une filière adaptée.

5 - Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction nouvelle à usage d'habitation, commerces, bureaux et autres activités, équipements doit prévoir pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet, dans le respect des préconisations techniques de la notice technique annexée au PLU « collecte et traitement des déchets ».

Article UD 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Disposition abrogée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014

Article UD 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

– voie privée : la délimitation est définie par la limite de l'emprise de la voie ;
– voie publique : l'alignement est défini par un plan d'alignement, un emplacement réservé ou à défaut par la limite entre le domaine public et la propriété privée.

1 - Voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors éléments en saillie de la façade* et isolation par l'extérieur des constructions existantes dans la limite de 0,3 m) doivent être implantées :

- soit **à l'alignement** (ou en limite de l'emprise de la voie privée),
- soit en **retrait minimal** de **3 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Excepté dans les cas suivants :

- lorsque figure au règlement graphique une marge de recul* : en limite ou en retrait de celle-ci,
- lorsque figure au règlement graphique une implantation obligatoire* : en limite de celle-ci.

Des implantations entre 0 et 3 m pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 151-19, soit au titre des Monuments Historiques ;
- dans les secteurs de projet indicés "o", traités en polygone d'implantation, les constructions, parties de construction ou extensions, peuvent être implantées à l'intérieur des emprises délimitées aux documents graphiques, excepté lorsque figure également une marge de recul* ou un alignement imposé* qui devra alors être respecté.
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur un terrain contigu, ne respectant pas les règles du présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- lorsqu'il existe des constructions contiguës implantées selon un alignement particulier sous réserve du respect de cet alignement ;
- la réalisation de décrochés de façade et de retraits pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; le

développé total des décrochés et retraits doit être au plus égal à la moitié du développé de la façade
- la réalisation des installations, équipements et locaux techniques liés aux différents réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage ;
- l'isolation par l'extérieur des constructions existantes dans la limite de 0,3 m.
- la construction d'abri, de type carport, pour véhicule motorisé.

2 – Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors éléments en saillie de la façade* et isolation des constructions existantes par l'extérieur dans la limite de 0,3 m), doivent être implantées en respectant un **retrait** minimal de **1 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée), excepté dans les cas suivants :

- lorsque figure au règlement graphique une marge de recul* ou une implantation obligatoire, ils devront être respectés,
- lorsqu'il existe un ordonnancement de fait, il détermine l'implantation des nouvelles constructions et installations.

Un recul inférieur à 1 m pourra être autorisé ou imposé dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 151-19, soit au titre des Monuments Historiques ;
- dans les secteurs de projet indicés "o", traités en polygone d'implantation, les constructions, parties de construction ou extensions, peuvent être implantées à l'intérieur des emprises délimitées aux documents graphiques, excepté lorsque figure également une marge de recul* ou un alignement imposé* qui devra alors être respecté.
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur un terrain contigu, ne respectant pas les règles du présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- lorsqu'il existe des constructions contiguës implantées selon un alignement particulier sous réserve du respect de cet alignement ;
- la réalisation de décrochés de façade et de retraits pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; le développé total des décrochés et retraits doit être au plus égal à la moitié du développé de la façade.
- la réalisation des installations, équipements et locaux techniques liés aux différents réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage ;
- l'isolation par l'extérieur des constructions existantes dans la limite de 0,3 m.

3 – Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions, parties de construction, extensions (hors éléments en saillie de la façade*) et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **5 m** par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique, excepté lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou une implantation obligatoire qui devront être respectées.
Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau ou au fonctionnement du service fluvial (maisons éclusières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.).

Article UD 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – Les règles d'implantation ne s'appliquent pas :

– pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;

– pour les socles des parkings souterrains à condition que leur hauteur n'excède pas 1,20 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel et qu'ils constituent le support, au moins partiellement, de la construction qui nécessite leur présence.

2 – Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement au bâtiment :

- soit **en limite** séparative,
- soit **en retrait** minimal de **3 m** d'une ou des limites séparatives.

Une implantation entre 0 et 3 m peut être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 151-19, soit au titre des Monuments Historiques ;
- dans les secteurs de projet indicés "o", traités en polygone d'implantation, les constructions, parties de construction ou extensions, peuvent être implantées à l'intérieur des emprises délimitées aux documents graphiques, excepté lorsque figure également une marge de recul* ou un alignement imposé* qui devra alors être respecté.
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur un terrain contigu, ne respectant pas les règles du présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- lorsqu'il existe des constructions contiguës implantées selon un alignement particulier sous réserve du respect de cet alignement ;
- la réalisation des installations, équipements et locaux techniques liés aux différents réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage ;
- la construction d'annexes dont la hauteur maximale ne dépasse pas 3,5 m ;
- l'isolation par l'extérieur des constructions existantes dans la limite de 0,3 m.
- la construction d'abri, de type carport, pour véhicule motorisé.

Article UD 8

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

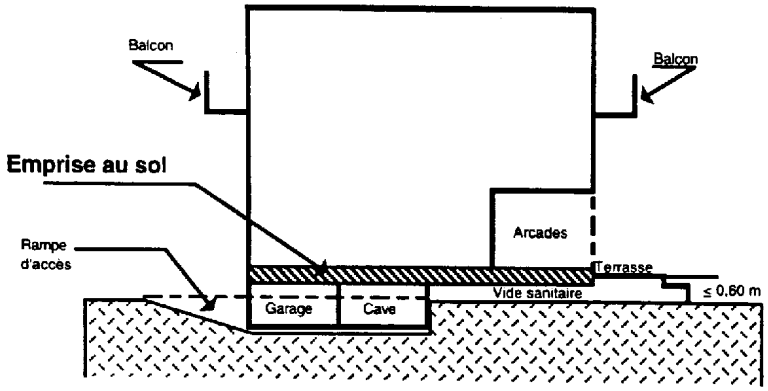
Article UD 9

Emprise au sol des constructions

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1 – Définition

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à 0,60 m par rapport au terrain naturel, exception faite des saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* et balcons.
Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.



2 – Règle d'emprise

Le coefficient d'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder **60 %** de la surface du terrain.

3 – Cas particuliers

3.1. Dans les secteurs UDo (secteur de projet)

Les constructions et ouvrages doivent respecter les emprises maximales prévues aux dispositions graphiques, hors équipements techniques liés aux différents réseaux et les éléments bâtis réalisés sur le domaine public.

3.2 Isolation par l'extérieur

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes peut s'effectuer hors emprises maximales prévues aux présentes dispositions.

3.3 Constructions à usage de commerce

Pour les constructions dont le rez-de-chaussée est affecté à des locaux à usage de commerces (exception faite des locaux techniques, circulations et logements de gardien), une emprise au sol maximale est portée à **70%** de la surface du terrain.

3.4 Constructions sur des parcelles d'angles

Pour les parcelles d'angle, l'emprise au sol des constructions, y compris les bâtiments annexes, est portée à **70 %**la surface du terrain.

3.5 Constructions d'annexes*

Garage et abri voiture

La construction d'un ou plusieurs garage(s) ou abri(s) voiture en annexe à l'habitation est autorisée dans la limite totale de **40 m²** d'emprise au sol par logement.

Autre annexe

La construction d'un bâtiment en annexe à l'habitation est autorisée dans la limite totale de **12 m²** d'emprise au sol par logement.

Article UD 10

Hauteur maximale des constructions

Lorsqu'elle n'est pas définie au règlement graphique, la hauteur des constructions est régie par des règles différentes selon leur localisation sur le terrain au regard des bandes de constructibilité.

1 – Définition des hauteurs

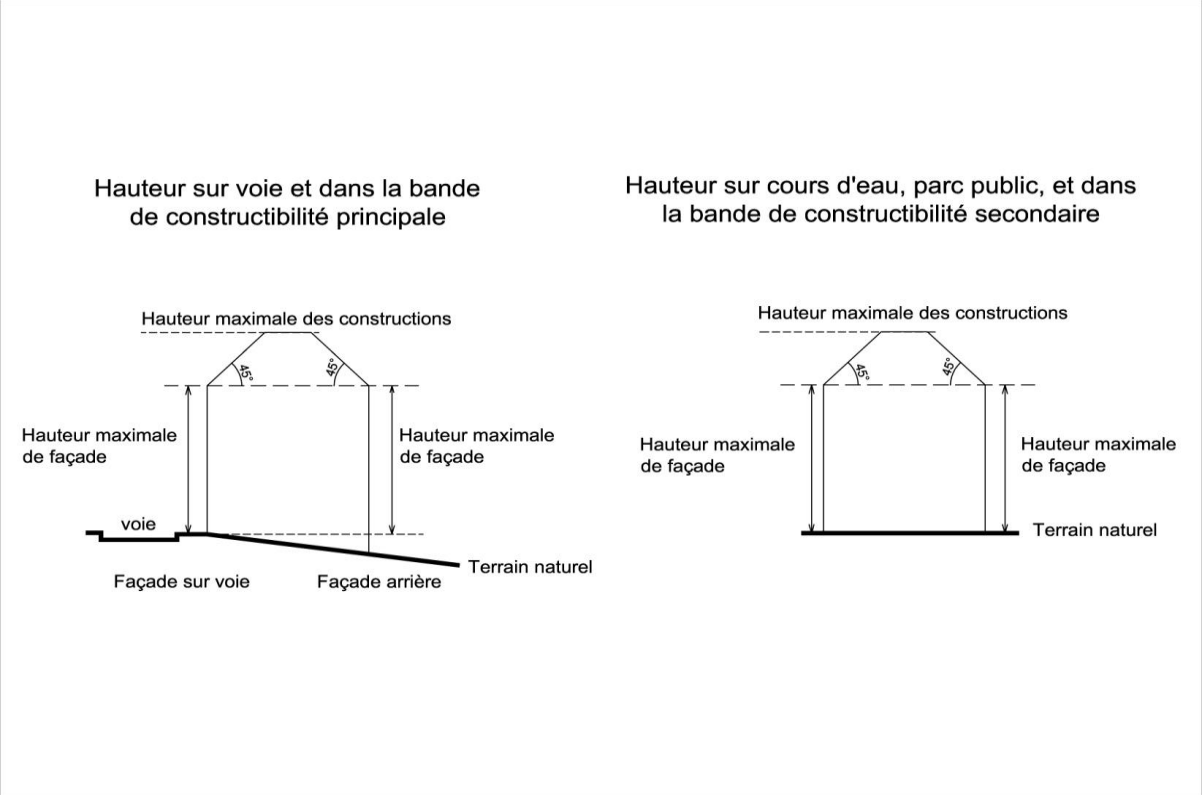
La hauteur maximale des façades inclut l'ensemble des plans de façade (excepté ceux des attiques ainsi que la partie d'un mur pignon située au-dessus de l'égout du toit), y compris l'éventuel garde-corps surmontant l'acrotère. Ne peuvent dépasser de cette hauteur maximale des façades que les volumes sous toiture, sous terrasse, sous attique*, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, les saillies traditionnelles (sauf garde-corps au-dessus de l'acrotère) ainsi que les éléments architecturaux*.

Le volume défini par l'application simultanée des hauteurs maximales et du plan incliné, n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles* (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements…), ni les éléments architecturaux*.

La hauteur de tous les plans de façades (excepté ceux des attiques) se mesure ainsi :

- Pour les façades sur voie (automobile, piétonne, piste cyclable) à partir du niveau du sol de la voie à l'alignement à l'aplomb de la construction,
- Pour les façades sur cours d'eau et parc public, à partir du niveau du terrain naturel à l'aplomb de la construction.
- Pour les façades arrières situées dans la bande de constructibilité principale, les cotes altimétriques autorisées sont celles résultant du calcul pour la façade sur voie, cours d'eau ou parc public.
- Pour les façades situées dans la bande de constructibilité secondaire, à partir du niveau du terrain naturel à l'aplomb de la construction.

Lorsque la voie ou le terrain sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 20 m de long et la cote du gabarit ou de la hauteur de chaque section est prise au point médian de chacune d'elle.



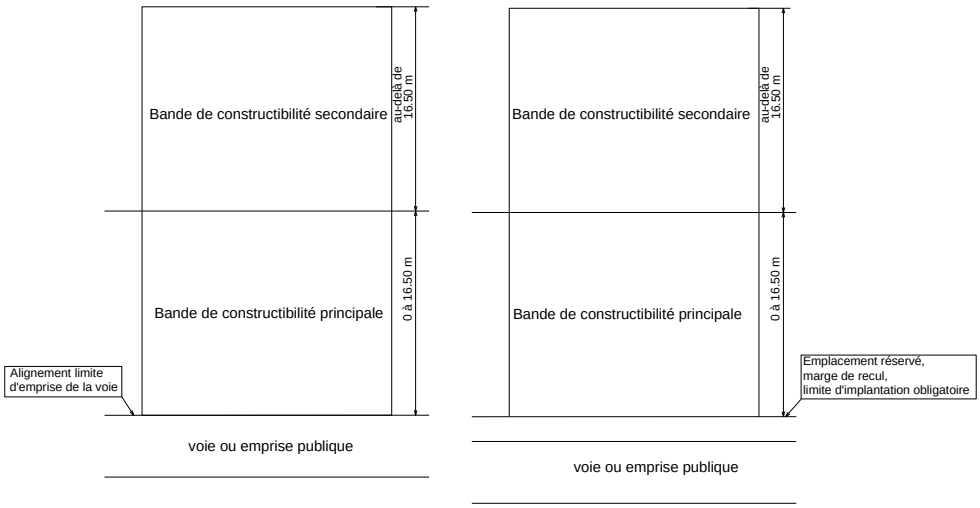
2 – Définition des bandes de constructibilité

Les bandes de constructibilité sont mesurées perpendiculairement à partir de l'alignement d'une voie ouverte à la circulation automobile, emplacement réservé, servitude de localisation, marge de recul* ou implantation obligatoire*.

Les bandes de constructibilité sont ainsi déterminées :

- bande de constructibilité **principale** : profondeur **jusqu'à 16,5** m par rapport à l'alignement,
- bande de constructibilité **secondaire** : au-delà de **16,5** m.

Définition des bandes de constructibilité



3 - Hauteur maximale des constructions dans la bande de constructibilité principale

Dans la bande constructibilité principale, la hauteur maximale des constructions est définie par un gabarit résultant de l'application simultanée :

- **d'une hauteur maximale des façades principales sur rue et arrière ne dépassant pas 10m.**
  La hauteur maximale de chacune des façades principales sur rue et arrière détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

- **d'un plan incliné à 45° partant de chacune de ces horizontales.**

- **d'une hauteur maximale des constructions ne dépassant pas 14m.**

Une variation des éléments du gabarit peut être autorisée ou imposée dans la limite d'**1 m** de hauteur dans le but de permettre une meilleure accroche du bâtiment sur les constructions contiguës, la réalisation de commerces en rez-de-chaussée ou la création d'acrotère.

4 – Hauteur maximale des constructions dans la bande de constructibilité secondaire

Dans la bande constructibilité secondaire, la hauteur maximale des constructions est déterminée par l'application simultanée :

- **d'un gabarit défini à partir des limites séparatives** défini par un plan incliné à **45°** partant à **3,50 m** de hauteur

- **d'une hauteur maximale des constructions ne dépassant pas 7m.**

Un gabarit différent et une hauteur supérieure peuvent être autorisés pour permettre les travaux d'aménagement et d'extension des constructions ou parties de constructions existantes implantées dans cette bande avant la date d'approbation du PLU, dans la limite de la hauteur maximale de la construction existante la plus haute.

5 – Cas particuliers

5.1. Secteurs de projet UDo

Dans les secteurs où l'emprise constructible est définie graphiquement, ce sont les régles de hauteur maximale de la bande de constructibilité principale qui s'appliquent.

5.2. Constructions annexes

Pour les constructions annexes, la hauteur maximale est fixée à **3,5 m.**

5.3. Constructions à usage de commerce, bureau, service, artisanat et équipements

Les rez-de-chaussée des constructions comprenant des commerces, services, bureaux et autres activités doivent avoir une hauteur suffisante pour l'aménagement de ces fonctions avec un minimum de **3 m.**

5.4 Isolation par l'extérieur

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes peut s'effectuer au-delà des hauteurs maximales prévues aux présentes dispositions dans la limite de 0,3m.

5.5. Protection spéciale d'architecture et d'aspect

Pour permettre la mise en valeur d'un élément ou ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme ou au titre des Monuments Historiques situé sur le terrain ou sur un terrain contigu, une hauteur moindre des façades et constructions peut être imposée, afin d'assurer une transition avec ledit élément ou ensemble.

Article UD 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En référence à l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère. Les dispositions ci-après ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine ou bioclimatique.

1 – Aspect extérieur des constructions

1.1. Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

1.2. Façades : matériaux, couleurs et ravalement

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées.

Matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- sont proscrits les matériaux anciens en contre emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ;
- pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

Les pignons aveugles sont interdits à l'angle de deux voies et/ou espaces publics.

Ravalement

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade.
La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :

– la technique de ravalement utilisée ;
– l'environnement direct de l'immeuble ;
– la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier.

De ce fait, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement. Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

– de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements...) ;
– de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux...).

1.3. Couvertures, toitures

Le couvrement des constructions doit être adapté à l'architecture du projet et s'harmoniser à son environnement immédiat.
Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques afin d'en limiter l'impact visuel.
La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

1.4. Ouvertures, huisseries

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

2 – Aménagement des abords des constructions

2.1. Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

– la réduction des emprises des voies de circulation recouvertes d'une couche de roulement ;
– l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
– la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

2.2. Clôtures

En limite publique :

En limite des voies ouvertes à la circulation automobile, la hauteur totale ne devra pas dépasser **1,50 m**. Néanmoins, toutes les clôtures pourront comporter des piliers dont la hauteur est limitée à 1,80 m.
Elles devront être constituées :

- soit d'un mur s'il prolonge le bâti et présente une unité d'aspect avec celui-ci,

- soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,70 m de hauteur moyenne qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc…),

- soit d'un soubassement en panneaux préfabriqués béton d'une hauteur maximale de 0,40 m qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc…),

- soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc…).

En limite des autres voies et emprises publiques, la hauteur totale ne devra pas dépasser **1,80m**.
Elles devront être constituées :

- soit d'un mur bahut (ou panneaux préfabriqués) n'excédant pas 0,40 m de hauteur maximale qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc…) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton,

- soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc…) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion des panneaux préfabriqués béton.

En secteur UDo

La limite entre l'emprise publique et l'espace privé devra respecter les principes suivants :

- soit l'absence de clôture entre la façade principale de la construction et l'alignement ; sont autorisés les plantations d'arbres de haute tige ou de massifs arbustifs et floraux limités à 1,40 m de hauteur ;
- soit la réalisation d'une clôture de type "grillage à mouton" d'une hauteur maximale de 0,80 m, en retrait minimal de 0,60 m de l'alignement et doublée d'une haie végétale réalisée côté emprise publique.

En limite séparative :

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de **2 m**. Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut (ou panneaux préfabriqués) n'excédant pas 0,40 m de hauteur maximale qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc…) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton,
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc…) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion des panneaux préfabriqués béton.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions (ex : dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité particulières. Mais d'une manière générale, leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale dont elles assurent la continuité du bâti.

En secteur UDo

Pour les constructions jointives, en façade arrière ou sur rue, il, est autorisé, sur chaque limite latérale, la création ponctuelle d'un mur de maçonnerie, d'un panneau bois même plein, ou autre panneau en matériau déjà utilisé pour la construction, sur une longueur maximum de 3m à partir de la façade arrière et d'une hauteur maximale de 2m.
Si le mur est en parpaing, il devra être enduit ou habillé sur toutes ses faces.

2.3. Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la construction (de préférence) ou dans les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.
Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

2.4. Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.
Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

3 – Protection spéciale d'architecture et d'aspect

Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de L. 151-19 du Code de l'urbanisme, repérés au règlement graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques et esthétiques des dits bâtiments.
Toute nouvelle construction réalisée à proximité devra avoir des caractéristiques telles qu'elle ne puisse nuire à l'intérêt de l'ensemble.

Article UD 12

Aires de stationnement

1 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

1.1. Normes à respecter

Le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimum définies ci-après :

Constructions destinées à l'habitation :

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : **1** emplacement par logement créé.

Autres logements : **2** emplacements par logement créé

Dans les 2 cas, si le nombre de places ainsi défini dépasse 20, la moitié de ces places au moins doit être aménagée en sous-sol ou couverte.

Commerces, services, bureaux, activités : i

- si la surface de plancher créée <ou= à **80** m² : aucun emplacement n'est exigé,
- si la surface de plancher créée > à **80** m² : **1** emplacement par tranche complète de **80** m² de SHON créée.

Equipements publics ou d'intérêt collectif : il n'est pas fixé de règles particulières.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : **1** emplacement pour **2 chambres** créées.

1.2. Modalités d'application

Modalités de calcul

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

Dans le cas de l'extension, de la réhabilitation ou restructuration d'une construction d'habitation n'augmentant pas le nombre de logements :

- aucun emplacement n'est exigé si la surface de plancher créée est inférieure ou égale à 70 m² (surface de plancher ≤70 m²) ;
- 1 emplacement est exigé si la surface de plancher créée est comprise entre 70 et 150 m² (70 m²<surface de plancher ≤150 m²) ;
- au-dessus de 150 m² de surface de plancher créée : 1 emplacement par tranche même incomplète de 150 m² de surface de plancher créée.

Les surfaces de plancher créées par extension se cumulent à partir de la date d'approbation du PLU (13 décembre 2007).

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions de l'article 12 sans référence à des droits acquis.

- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité mais, en aucun cas, le projet ne doit entraîner la réduction du nombre d'emplacements exigible en application des normes ci-dessus.

Emprise maximale affectée au stationnement
Excepté pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, la surface maximale affectée aux emplacements de stationnement en surface (air libre ou garages), hors circulations et hors emprises de stationnement situées à l'intérieur de la construction principale, est limitée à **20 %** de la superficie du terrain.
En secteur UDo, cette disposition ne s'applique pas.

Dimensionnement du stationnement

2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues

Normes à respecter
Il est exigé au minimum :
Constructions destinées à l'habitation :**1** emplacement par logement créé.
Bureaux, commerces, services :**1** emplacement par tranche même incomplète de **100m²** de surface de plancher.
Equipements publics ou d'intérêt collectif : **1** emplacement par unité de **40** personnes accueillies.

Article UD 13

Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs – Plantations

1 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres*

Il n'est pas fixé de règle particulière en cas d'occupation commerciale du rez-de-chaussée.
Dans les autres cas, des espaces libres* paysagers, à dominante végétale, doivent être aménagés et représentent au minimum **20 %** de la superficie du terrain.
Le pourcentage ci-dessus se calcule sur la superficie totale du terrain hors emplacement réservé ou alignement.
Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.

2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.
Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids-lourds) comportant au minimum 6 places attenantes doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comporter **1 arbre pour 6 emplacements de stationnement en aérien**.
Les espaces libres* seront plantés à raison **d'1 arbre par tranche complète de 200 m².**
Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, ...).
Tout projet d'aménagement d'une superficie supérieure à 1 hectare doit comporter **10 % d'espaces plantés communs** constituant des ensembles **d'au moins 1 000 m² d'un seul tenant.**

Article UD 14

Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ZONE UE

Article UE 1

Occupations ou utilisations du sol interdites

1 - Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement par secteur

2 - Les installations classées entraînant un périmètre de protection.

3 - Le camping hors terrain aménagé et le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrain aménagé

4 - Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.

Article UE 2

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1- Les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension d'un bâtiment existant faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, recensé dans l'annexe du règlement du PLU intitulée « Patrimoine bâti d'intérêt local ».
Ces bâtiments pourront faire l'objet d'un changement de destination.

2 - Les installations classées non visées à l'article 1, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

3 - Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.

4 - La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre sans tenir compte des dispositions des articles 3 à 13 de la présente zone.

5 - Dans les secteurs de projet (indicés "d") traités en plan de détail*, les constructions s'implantent à l'intérieur des emprises constructibles figurées au règlement graphique. En dehors de ces emprises constructibles, seuls sont autorisés :

- Les constructions et installations d'équipements techniques liés aux différents réseaux, les parcs de stationnement souterrain, les constructions souterraines et celles liées à l'aménagement des espaces extérieurs.

- Les auvents, les balcons, les rampes d'accès, escaliers extérieurs, passerelles et circulations aériennes en surplomb, les saillies traditionnelles.

6 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement.

7 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones inondables, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement.

8 - A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (P.P.R.I.), les constructions, ouvrages ou travaux doivent respecter les dispositions dudit document (voir annexe "servitudes d'utilité publique").

9 - Dans les secteurs soumis aux risques et nuisances liés à la nature des sols (voir cartographie des zones d'aléas : « Plan n°3 », les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions et recommandations définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement.

Article UE 3

Desserte des terrains par les voies — Accès aux voies ouvertes au public

1 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées.
Lorsque la localisation de l'accès est précisée au règlement graphique, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit s'y conformer.

Aucun accès n'est autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

Article UE 4

Desserte des terrains par les réseaux

1 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable
Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe "Alimentation en eau potable" et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télé-distribution, éclairage public…)
Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

3 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1. Assainissement des eaux pluviales
Les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent être dirigées vers le réseau correspondant s'il existe par des dispositifs appropriés. Les dispositifs de récupération d'eau sont cependant recommandés.
En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons…) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

3.2. Assainissement des eaux usées
Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne devront pas être rejetées dans le réseau d'eau pluviale.
Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé.
L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

4 – Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines, dirigées sur des dispositifs de traitement individuels et rejetées au milieu naturel conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe assainissement.
La mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome doit être justifiée par une étude particulière, même si pour le secteur considéré l'étude de zonage d'assainissement a arrêté le choix d'une filière adaptée.

5 - Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction nouvelle à usage d'habitation, commerces, bureaux et autres activités, équipements doit prévoir pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet, dans le respect des préconisations techniques de la notice technique annexée au PLU « collecte et traitement des déchets ».

Article UE 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Disposition abrogée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014

Article UE 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La référence d'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

– voie privée : la délimitation est définie par la limite de l'emprise de la voie ;
– voie publique : l'alignement est défini par un plan d'alignement, un emplacement réservé ou à défaut par la limite entre le domaine public et la propriété privée.

1 – Voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors éléments en saillie de la façade* et isolation par l'extérieur des constructions existantes dans la limite de 0,3 m), doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **5 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée), excepté dans les cas suivants :

- lorsque figure au règlement graphique une marge de recul* ou une implantation obligatoire, ils devront être respectés,
- lorsqu'il existe un ordonnancement de fait, il détermine l'implantation des nouvelles constructions et installations.

Une implantation entre 0 et 5 m pourra être autorisé ou imposé dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 151-19, soit au titre des Monuments Historiques ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article ;
- dans les secteurs de projet indicés "d", traités en plan de détail, les constructions, parties de construction ou extensions, annexes, peuvent être implantées à l'intérieur des emprises délimitées aux documents graphiques, excepté lorsque figure également une marge de recul* ou un alignement imposé* qui devra alors être respecté.
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur un terrain contigu, ne respectant pas les règles du présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- lorsqu'il existe des constructions contiguës implantées selon un alignement particulier sous réserve du respect de cet alignement ;
- la réalisation de décrochés de façade et de retraits pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; le

linéaire total des décrochés et retraits doit être au plus égal à la moitié du linéaire de la façade.
- la réalisation des installations, équipements et locaux techniques liés aux différents réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage ;
- la construction d'annexes dont la hauteur maximale ne dépasse pas 3,5 m ;
- l'isolation par l'extérieur des constructions existantes dans la limite de 0,3 m
- la construction d'abri, de type carport, pour véhicule motorisé.

2 – Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics
Les constructions, parties de construction ou extensions (hors éléments en saillie de la façade* et isolation par l'extérieur des constructions existantes dans la limite de 0,3 m) doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **1 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée), excepté dans les cas suivants :
- lorsque figure au règlement graphique une marge de recul* ou une implantation obligatoire, ils devront être respectés,
- lorsqu'il existe un ordonnancement de fait, il détermine l'implantation des nouvelles constructions et installations.

Une implantation entre 0 et 1 m pourra être autorisé ou imposé dans les cas décrits ci-après :
- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 151-19, soit au titre des Monuments Historiques ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article ;
- dans les secteurs de projet indicés "d", traités en plan de détail, les constructions, parties de construction ou extensions, annexes, peuvent être implantées à l'intérieur des emprises délimitées aux documents graphiques, excepté lorsque figure également une marge de recul* ou un alignement imposé* qui devra alors être respecté.
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur un terrain contigu, ne respectant pas les règles du présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- lorsqu'il existe des constructions contiguës implantées selon un alignement particulier sous réserve du respect de cet alignement ;
- la réalisation de décrochés de façade et de retraits pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; le linéaire total des décrochés et retraits doit être au plus égal à la moitié du linéaire de la façade.
- la réalisation des installations, équipements et locaux techniques liés aux différents réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage ;
- la construction d'annexes dont la hauteur maximale ne dépasse pas 3,5 m ;
- l'isolation par l'extérieur des constructions existantes dans la limite de 0,3 m.

3 – Cours d'eau identifiés au règlement graphique
Les constructions, parties de construction, extensions (hors éléments en saillie de la façade*) doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **5 m** par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique, excepté lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou une implantation obligatoire qui devront être respectées.
Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau ou au fonctionnement du service fluvial (maisons éclusières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.).

Article UE 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles de prospect ne s'appliquent pas :
- pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;

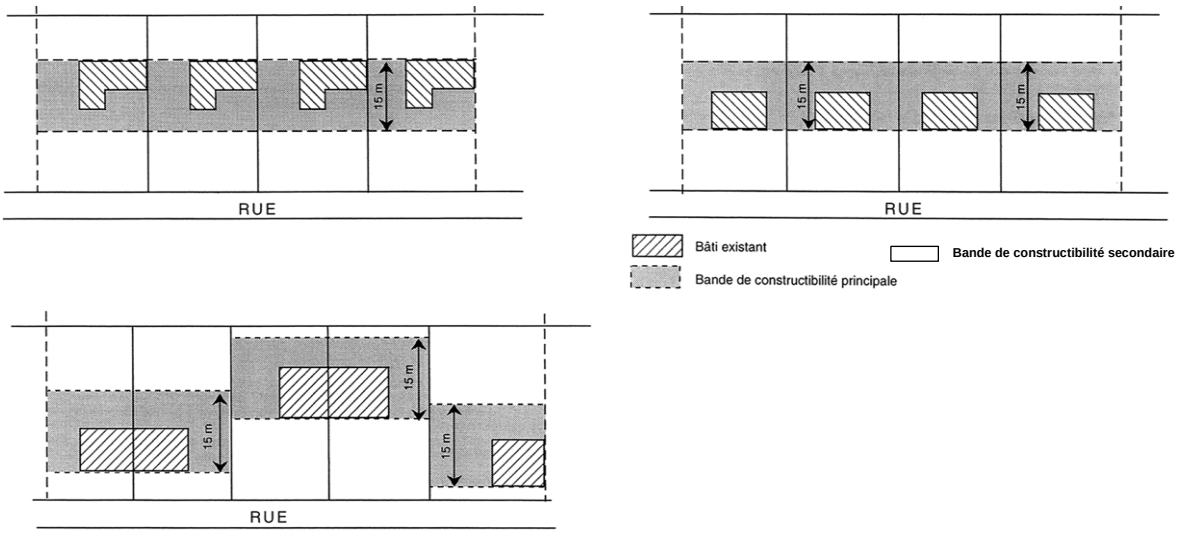
– pour les socles des parkings souterrains à condition que leur hauteur n'excède pas 1,20 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel et qu'ils constituent le support, au moins partiellement, de la construction qui nécessite leur présence.

1 – Définition des bandes de constructibilité

Les règles d'implantation des constructions sont différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction des bandes de constructibilité mesurées perpendiculairement à partir de la limite d'implantation des constructions définie à l'article 6 (alignement, emplacement réservé, servitude de localisation, marge de recul et recul imposé).

Les bandes de constructibilité sont ainsi déterminées :

- **bande de constructibilité principale : profondeur jusqu'à 15 m** par rapport à l'alignement, à la limite de la construction qui s'y substitue en cas de recul imposé ou à l'implantation réelle de la construction si celle-ci existe à la date d'approbation du PLU,
- **bande de constructibilité secondaire : profondeur au-delà de 15 m**.



2 – Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement au bâtiment :

2.1 Dans la bande de constructibilité principale

Les constructions ou parties de construction, doivent être implantées :

- soit **en limite** séparative,
- soit **en retrait** minimal de **3m** d'une ou des limites séparatives.

2.2 Dans la bande de constructibilité secondaire

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées **en retrait** au moins égal à la hauteur maximale de la façade avec un minimum de **3 m**.

Une implantation entre 0 et 3m peut être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 151-19, soit au titre des Monuments Historiques ;
- dans les secteurs de projet indicés "d", traités en plan de détail, les constructions, parties de construction ou extensions, annexes, peuvent être implantées à l'intérieur des emprises délimitées aux documents graphiques, excepté lorsque figure également une marge de recul* ou un alignement imposé* qui devra alors être respecté.
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur un terrain contigu, ne respectant pas les règles du présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;

- lorsqu'il existe des constructions contiguës implantées selon un alignement particulier sous réserve du respect de cet alignement ;
- la réalisation des installations, équipements et locaux techniques liés aux différents réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage ;
- la construction d'annexes dont la hauteur maximale ne dépasse pas 3,5 m ;
- l'isolation par l'extérieur des constructions existantes dans la limite de 0,3 m
- la construction d'abri, de type carport, pour véhicule motorisé.

Article UE 8

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article UE 9

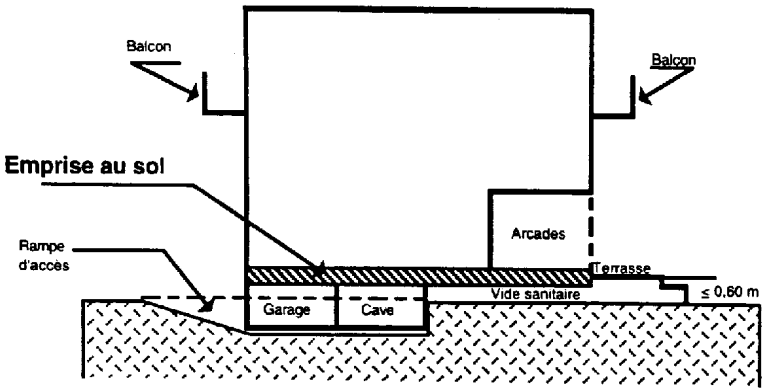
Emprise au sol des constructions

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1 – Définitions

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à 0,60 m par rapport au terrain naturel, exception faite des éléments en saillie de la façade*.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.



2 – Règles d'emprise

Le coefficient d'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder **50 %** de la surface du terrain.

2.1 Dans le secteur UEd (plan de détail)

Les constructions et ouvrages doivent respecter les emprises maximales prévues aux dispositions graphiques, hors équipements techniques liés aux différents réseaux et les éléments bâtis réalisés sur le domaine public.

2.2 Isolation par l'extérieur

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes peut s'effectuer hors emprises maximales prévues aux dispositions graphiques.

2.3. Cas particuliers, y compris en secteur UEd

Garage et abri voiture

La construction d'un ou plusieurs garage(s) ou abri(s) voiture en annexe à l'habitation est autorisée dans la limite totale de **40 m²** d'emprise au sol par logement.

Autre annexe

La construction d'un bâtiment en annexe à l'habitation est autorisée dans la limite totale de **12 m²** d'emprise au sol par logement.

Article UE 10

Hauteur maximale des constructions

Lorsqu'elle n'est pas définie au règlement graphique, la hauteur des constructions est régie par les règles définies dans cet article :

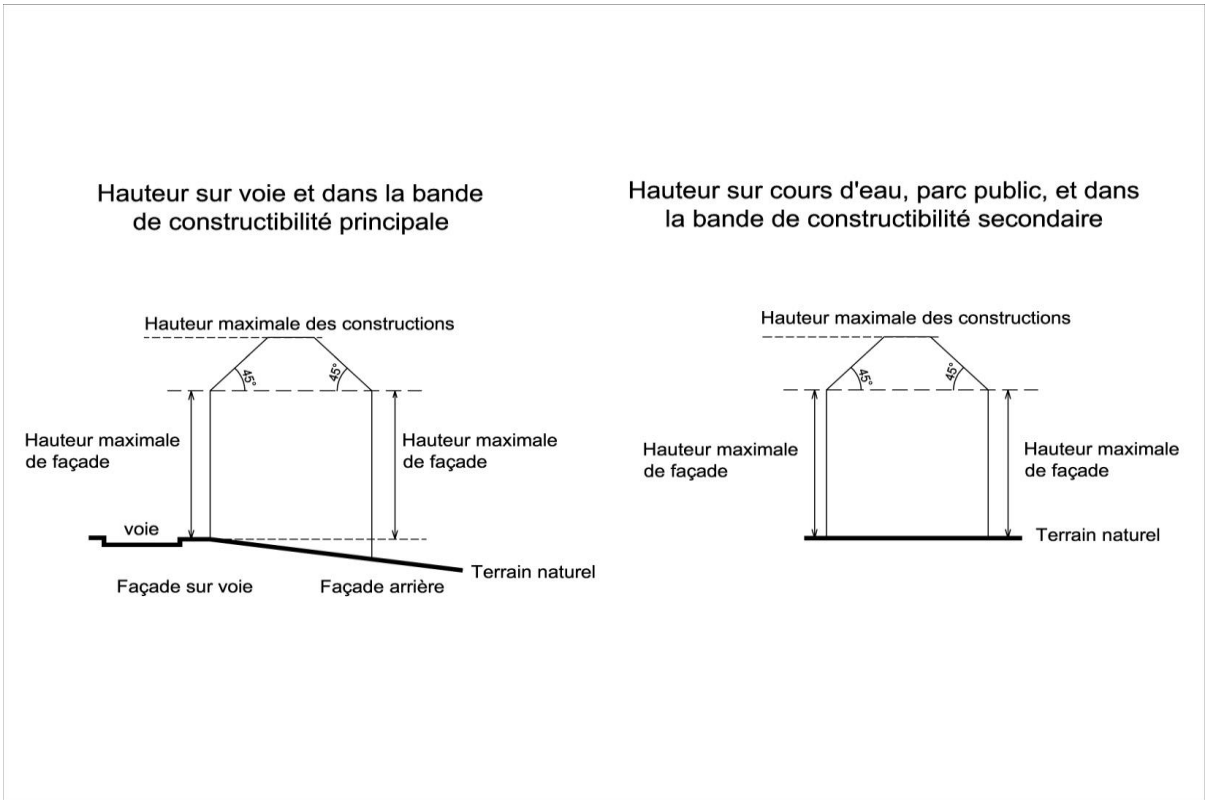
1 – Définition

La hauteur maximale des façades inclut l'ensemble des plans de façade (excepté ceux des attiques ainsi que la partie d'un mur pignon située au-dessus de l'égout du toit), y compris l'éventuel garde-corps surmontant l'acrotère. Ne peuvent dépasser de cette hauteur maximale des façades que les volumes sous toiture, sous terrasse, sous attique*, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, les saillies traditionnelles (sauf garde-corps au-dessus de l'acrotère) ainsi que les éléments architecturaux*.

La hauteur de tous les plans de façades (excepté ceux des attiques) se mesure ainsi :

- Pour les façades sur voie (automobile, piétonne, piste cyclable) à partir du niveau du sol de la voie à l'alignement à l'aplomb de la construction,
- Pour les façades sur cours d'eau et parc public, à partir du niveau du terrain naturel à l'aplomb de la construction.
- Pour les façades arrières situées dans la bande de constructibilité principale, les cotes altimétriques autorisées sont celles résultant du calcul pour la façade sur voie, cours d'eau ou parc public.
- Pour les façades situées dans la bande de constructibilité secondaire, à partir du niveau du terrain naturel à l'aplomb de la construction.

Lorsque la voie ou le terrain sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 20 m de long et la cote du gabarit ou de la hauteur de chaque section est prise au point médian de chacune d'elle.



Les rez-de-chaussée des constructions comprenant des commerces, services, bureaux et autres activités doivent avoir une hauteur suffisante pour l'aménagement de ces fonctions avec un minimum de **3 m.**

2 - Hauteur maximale des constructions

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

- **d'une hauteur maximale des façades principales sur rue et arrière ne dépassant pas 7m**
  La hauteur maximale de chacune des façades principales sur rue et arrière détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

- **d'un plan incliné à 45° partant de chacune de ces horizontales.**

- **d'une hauteur maximale des constructions ne dépassant pas 12m.**

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

Une variation des éléments de ce gabarit peut être autorisée ou imposée dans la limite d'**1 m** de hauteur dans le but de permettre une meilleure accroche du bâtiment sur les constructions contiguës, la réalisation de commerces en rez-de-chaussée ou la création d'acrotère.

3 – Cas particuliers

3.1. Isolation par l'extérieur
L'isolation par l'extérieur des constructions existantes peut s'effectuer au-delà des hauteurs maximales prévues aux présentes dispositions dans la limite de 0,3m.

3.2. Protection spéciale d'architecture et d'aspect
Pour permettre la mise en valeur d'un élément ou ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme ou au titre des Monuments Historiques situé sur le terrain ou sur un terrain contigu, une hauteur moindre des façades et constructions peut être imposée, afin d'assurer une transition avec ledit élément ou ensemble.

3.3. Plan de détail, secteur UEd
Les hauteurs figurant dans le cahier des prescriptions peuvent bénéficier d'une hauteur supplémentaire de 0,10 m pour les extensions situées à l'arrière des habitations.

Article UE 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En référence à R. 111-27 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère. Les dispositions ci-après ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine ou bioclimatique.

1 – Aspect extérieur des constructions

1.1. Aspect général
Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

1.2. Façades : matériaux, couleurs et ravalement
Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées.

Matériaux
Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- sont proscrits les matériaux anciens en contre emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ;
- pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

Ravalement
Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade.
La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :
- la technique de ravalement utilisée ;
- l'environnement direct de l'immeuble ;
- la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier.

De ce fait, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement. Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :
- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements...) ;
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux...).

1.3. Couvertures, toitures
Le couvrement des constructions doit être adapté à l'architecture du projet et s'harmoniser à son environnement immédiat.
Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques afin d'en limiter l'impact visuel.
La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

1.4. Ouvertures, huisseries
Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

2 – Aménagement des abords des constructions

2.1. Aires de stationnement
Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
- la réduction des emprises des voies de circulation recouvertes d'une couche de roulement ;
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

2.2. Clôtures

En limite des voies ouvertes à la circulation automobile, la hauteur totale ne devra pas dépasser **1,50 m**. Néanmoins, toutes les clôtures pourront comporter des piliers dont la hauteur est limitée à 1,80 m.
Elles devront être constituées :

- soit d'un mur s'il prolonge le bâti et présente une unité d'aspect avec celui-ci,

- soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,70 m de hauteur moyenne qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc…),

- soit d'un soubassement en panneaux préfabriqués béton d'une hauteur maximale de 0,40 m qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc…),

- soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc…).

En limite des autres voies et emprises publiques, la hauteur totale ne devra pas dépasser **1,80m**.
Elles devront être constituées :

- soit d'un mur bahut (ou panneaux préfabriqués) n'excédant pas 0,40 m de hauteur maximale qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc…) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton,

- soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc…) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion des panneaux préfabriqués béton.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de **2 m**. Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut (ou panneaux préfabriqués) n'excédant pas 0,40 m de hauteur maximale qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc…) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton,
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc…) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion des panneaux préfabriqués béton.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions (ex : dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité particulières. Mais d'une manière générale, leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale dont elles assurent la continuité du bâti.

2.3. Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction (de préférence) ou dans les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

2.4. Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

3 – Protection spéciale d'architecture et d'aspect

Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, repérés au règlement graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques et esthétiques des dits bâtiments.

Toute nouvelle construction réalisée à proximité devra avoir des caractéristiques telles qu'elle ne puisse nuire à l'intérêt de l'ensemble.

Dans le cas du secteur UEd, identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, repéré au règlement graphique, l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions prescrites dans le règlement « cité ouvrière » annexé à ce présent règlement.

Article UE 12

Aires de stationnement

1 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

1.1. Normes à respecter

Le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimum définies ci-après :

Constructions destinées à l'habitation :

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : **1** emplacement par logement créé.

Autres logements : **2** emplacements par logement créé.

Commerces, services, bureaux, activités : i

- si la surface de plancher créée <ou= à **100** m² : aucun emplacement n'est exigé,

- si la surface de plancher créée > à **100** m² : **1** emplacement par tranche complète de **100** m² de surface de plancher créée.

Equipements publics ou d'intérêt collectif : il n'est pas fixé de règles particulières.
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : **1** emplacement pour **2 chambres** créées.

1.2. Modalités d'application

Modalités de calcul
Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

Dans le cas de l'extension, de la réhabilitation ou restructuration d'une construction d'habitation n'augmentant pas le nombre de logements :

- aucun emplacement n'est exigé si la surface de plancher créée est inférieure ou égale à 70 m² (surface de plancher ≤70 m²) ;
- 1 emplacement est exigé si la surface de plancher créée est comprise entre 70 et 150 m² (70 m²<surface de plancher ≤150 m²) ;
- au-dessus de 150 m² de surface de plancher créée : 1 emplacement par tranche même incomplète de 150 m² de surface de plancher créée.

Les surfaces de plancher créées par extension se cumulent à partir de la date d'approbation du PLU (13 décembre 2007).
Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité mais, en aucun cas, le projet doit entraîner la réduction du nombre d'emplacements exigible en application des normes ci-dessus.

Emprise maximale affectée au stationnement
Excepté pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, la surface maximale affectée aux emplacements de stationnement en surface (air libre ou garages), hors circulations et hors emprises de stationnement situées à l'intérieur de la construction principale, est limitée à **20 %** de la superficie du terrain.

2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues

Normes à respecter
Il est exigé au minimum :
Constructions destinées à l'habitation : 1 emplacement par logement créé.

Article UE 13

Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

1 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres*
Les espaces libres* paysagers, à dominante végétale, doivent être aménagés et représentent au minimum **30%** de la superficie du terrain.
Le pourcentage ci-dessus se calcule sur la superficie totale du terrain hors emplacement réservé ou alignement.
Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.

2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations
Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids-lourds) comportant au minimum 4 places attenantes doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comporter **1 arbre pour 4 emplacements de stationnement en aérien**.
Les espaces libres* seront plantés à raison **d'1 arbre ou arbuste par tranche complète de 200 m².**
Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, ...).
Tout projet d'aménagement d'une superficie supérieure à 1 hectare doit comporter **10 % d'espaces plantés communs** constituant des ensembles **d'au moins 1 000 m² d'un seul tenant.**
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UE 14

Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ZONE UG

Article UG 1

Occupations ou utilisations du sol interdites

1 - Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement par secteur.

2 - Les constructions à usage d'habitation ou de bureaux, à l'exception de celles visées à l'article UG 2.

3 - Les installations classées entraînant un périmètre de protection.

4 - Les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.

Article UG 2

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 – Les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension d'un bâtiment existant faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, recensé dans l'annexe du règlement du PLU intitulée « Patrimoine bâti d'intérêt local ».
Ces bâtiments pourront faire l'objet d'un changement de destination.

2- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements, services généraux et équipements de la zone ;

3 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces, à condition qu'elles constituent le prolongement de la vocation d'équipement du secteur concerné ;

4- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.

5 - La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre sans tenir compte des dispositions des articles 3 à 13 de la présente zone.

6 - L'aménagement et/ou extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU nécessaire à une amélioration du confort sanitaire ;

7 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement.

8 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones inondables, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement.

9 - A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (P.P.R.I.), les constructions, ouvrages ou travaux doivent respecter les dispositions dudit document (voir annexe "servitudes d'utilité publique").

10 - Dans les secteurs soumis aux risques et nuisances liés à la nature des sols (voir cartographie des zones d'aléas : « Plan n°3 », les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions et recommandations définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement.

Article UG 3

Desserte des terrains par les voies — Accès aux voies ouvertes au public

1 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées.
Lorsque la localisation de l'accès est précisée au règlement graphique, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit s'y conformer.

Aucun accès n'est autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

Article UG 4

Desserte des terrains par les réseaux

1 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable
Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe "Alimentation en eau potable" et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public…)
Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

3 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1. Assainissement des eaux pluviales
Les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent être dirigées vers le réseau correspondant s'il existe par des dispositifs appropriés. Les dispositifs de récupération d'eau sont cependant recommandés.
En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons…) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

3.2. Assainissement des eaux usées
Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne devront pas être rejetées dans le réseau d'eau pluviale.
Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé.
L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

4 – Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines, dirigées sur des dispositifs de traitement individuels et rejetées au milieu naturel conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe assainissement.
La mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome doit être justifiée par une étude particulière, même si pour le secteur considéré l'étude de zonage d'assainissement a arrêté le choix d'une filière adaptée.

5 - Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction nouvelle à usage d'habitation, commerces, bureaux et autres activités, équipements doit prévoir pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet, dans le respect des préconisations techniques de la notice technique annexée au PLU « collecte et traitement des déchets ».

Article UG 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Disposition abrogée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014

Article UG 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La référence d'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

– voie privée : la délimitation est définie par la limite de l'emprise de la voie ;
– voie publique : l'alignement est défini par un plan d'alignement, un emplacement réservé ou à défaut par la limite entre le domaine public et la propriété privée.

1 – Voies ouvertes à la circulation automobile, …

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors éléments en saillie de la façade* et isolation par l'extérieur des constructions existantes dans la limite de 0,3 m) doivent être implantées dans le respect des principes suivants :

- soit **à l'alignement** (ou en limite de l'emprise de la voie privée),
- soit en retrait minimal de **1 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

excepté dans les cas suivants :

- lorsque figure au règlement graphique une marge de recul* ou une implantation obligatoire, ils devront être respectés.
- lorsqu'il existe un ordonnancement de fait, il détermine l'implantation des nouvelles constructions et installations.

Une implantation entre 0 et 1 m pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 151-19, soit au titre des Monuments Historiques ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur un terrain contigu, ne respectant pas les règles du présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- lorsqu'il existe des constructions contiguës implantées selon un alignement particulier sous réserve du respect de cet alignement ;
- la réalisation de décrochés de façade et de retraits pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; le développé total des décrochés et retraits doit être au plus égal à la moitié du développé de la façade.

- la réalisation des installations, équipements et locaux techniques liés aux différents réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage ;
- l'isolation par l'extérieur des constructions existantes dans la limite de 0,3 m.

2 – Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors éléments en saillie de la façade* et isolation par l'extérieur des constructions existantes dans la limite de 0,3 m) doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **1 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée), excepté dans les cas suivants :

- lorsque figure au règlement graphique une marge de recul* ou une implantation obligatoire, ils devront être respectés,
- lorsqu'il existe un ordonnancement de fait, il détermine l'implantation des nouvelles constructions et installations.

Une implantation entre 0 et 1 m pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 151-19, soit au titre des Monuments Historiques ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur un terrain contigu, ne respectant pas les règles du présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- lorsqu'il existe des constructions contigües implantées selon un alignement particulier sous réserve du respect de cet alignement ;
- la réalisation de décrochés de façade et de retraits pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; le développé total des décrochés et retraits doit être au plus égal à la moitié du développé de la façade.
- la réalisation des installations, équipements et locaux techniques liés aux différents réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage ;
- l'isolation par l'extérieur des constructions existantes dans la limite de 0,3 m.

2 – Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions, parties de construction, extensions (hors éléments en saillie de la façade*) doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **5 m** par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique, excepté lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou une implantation obligatoire qui devront être respectées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau ou au fonctionnement du service fluvial (maisons éclusières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.).

Article UG 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles de prospect ne s'appliquent pas :

– pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;

– pour les socles des parkings souterrains à condition que leur hauteur n'excède pas 1,20 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel et qu'ils constituent le support, au moins partiellement, de la construction qui nécessite leur présence.

1 – Règles d'implantation

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées :

- soit **en limite** séparative,
- soit **en retrait** minimal de **3 m** d'une ou des limites séparatives.

Une implantation entre 0 et 3 mètres peut être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 151-19, soit au titre des Monuments Historiques ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur un terrain contigu, ne respectant pas les règles du présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- lorsqu'il existe des constructions contigües implantées selon un alignement particulier sous réserve du respect de cet alignement ;
- la réalisation des installations, équipements et locaux techniques liés aux différents réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage ;
- l'isolation par l'extérieur des constructions existantes dans la limite de 0,3 m.

Article UG 8

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

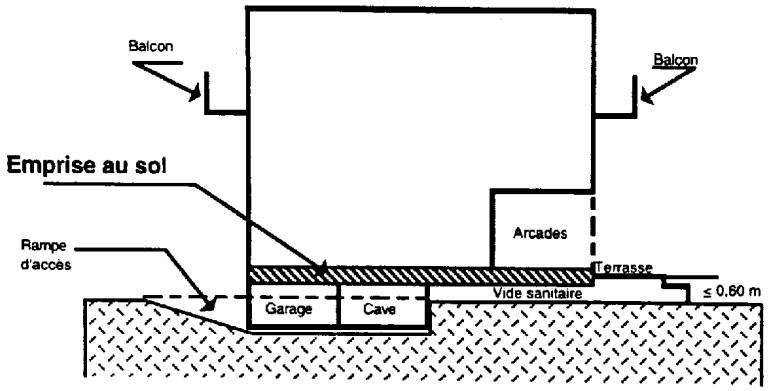
Article UG 9

Emprise au sol des constructions

1 – Définitions

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à 0,60 m par rapport au terrain naturel, exception faite des éléments en saillie de la façade*.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.



2 – Règles d'emprise
Le coefficient d'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder **80 %** de la surface du terrain.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes peut s'effectuer hors emprises maximales prévues aux dispositions graphiques.

Article UG 10

Hauteur maximale des constructions

1 – Définition
La hauteur maximale des façades inclut l'ensemble des plans de façade (excepté ceux des attiques ainsi que la partie d'un mur pignon située au-dessus de l'égout du toit), y compris l'éventuel garde-corps surmontant l'acrotère. Ne peuvent dépasser de cette hauteur maximale des façades que les volumes sous toiture, sous terrasse, sous attique*, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, les saillies traditionnelles (sauf garde-corps au-dessus de l'acrotère) ainsi que les éléments architecturaux*.
La hauteur de tous les plans de façades (excepté ceux des attiques) se mesure ainsi :

- Pour les façades sur voie (automobile, piétonne, piste cyclable) à partir du niveau du sol de la voie à l'alignement à l'aplomb de la construction,
- Pour les façades sur cours d'eau et parc public, à partir du niveau du terrain naturel à l'aplomb de la construction.

Lorsque la voie ou le terrain sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 20 m de long et la cote du gabarit ou de la hauteur de chaque section est prise au point médian de chacune d'elle.

Les rez-de-chaussée des constructions comprenant des commerces, services, bureaux et autres activités doivent avoir une hauteur suffisante pour l'aménagement de ces fonctions avec un minimum de **3 m.**

2 - Hauteur maximale des constructions
La hauteur maximale des constructions est limitée à **16 m.**

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes peut s'effectuer au-delà des hauteurs maximales prévues aux présentes dispositions dans la limite de 0,3m.

3 – Protection spéciale d'architecture et d'aspect
Pour permettre la mise en valeur d'un élément ou ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme ou au titre des Monuments Historiques situé sur le terrain ou sur un terrain contigu, une hauteur moindre des façades et constructions peut être imposée, afin d'assurer une transition avec ledit élément ou ensemble.

Article UG 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En référence à l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère. Les dispositifs ci-après ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine ou bioclimatique.
Néanmoins, pour un équipement collectif d'intérêt général, il est nécessaire de prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel il s'insère, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

1 – Aspect extérieur des constructions

1.1. Aspect général

La conception des projets doit prendre en compte la trame des équipements existants, le rôle structurant des équipements tant au niveau de la composition du quartier – de par leur rôle de repère – qu'au niveau du fonctionnement de ces quartiers : positionnement en relation avec les polarités de quartier, en lien avec leur accessibilité, etc.

1.2. Façades : matériaux, couleurs et ravalement

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
Les façades donnant sur les voies fluviales, cours d'eau et voies ferrées doivent être traitées comme des façades ouvertes sur un espace public.

Matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- sont proscrits les matériaux anciens en contre emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ;
- pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

Ravalement

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade.
La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique de ravalement utilisée ;
- l'environnement direct de l'immeuble ;
- la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier.

De ce fait, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement. Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements...) ;
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux...).

1.3. Couvertures, toitures

Le couvrement des constructions doit être adapté à l'architecture du projet et s'harmoniser à son environnement immédiat.
Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques afin d'en limiter l'impact visuel.
La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

2 – Aménagement des abords des constructions

2.1. Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement ;
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou tout autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

2.2. Clôtures

En fonction des caractéristiques de la rue, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.
En limite séparative, les clôtures s'harmonisent avec celle réalisées dans le cadre des opérations d'ensemble ou avec celles du secteur.
Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions (ex. : dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité particulières ou pour la réalisation d'un mur de soutènement.

2.3. Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la construction (de préférence) ou dans les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.
Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

2.4. Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.
Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

3 – Protection spéciale d'architecture et d'aspect

Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, repérés au règlement graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques et esthétiques des dits bâtiments.
Toute nouvelle construction réalisée à proximité devra avoir des caractéristiques telles qu'elle ne puisse nuire à l'intérêt de l'ensemble.

Article UG 12

Aires de stationnement

1 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

1.1. Normes à respecter

Le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimum définies ci-après :

Constructions destinées à l'habitation :

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : **1** emplacement par logement créé.

Autres logements : **2** emplacements par logement créé

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : **1** emplacement pour **2 chambres** créées.

Commerces, bureaux : **1** emplacement pour **40 m²** de surface de plancher

Activités : **1** emplacement pour **80 m²** de surface de plancher.

Equipements publics ou d'intérêt collectif : il n'est pas fixé de règles particulières.

1.2. Modalités d'application

Modalités de calcul

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

Dans le cas de l'extension, de la réhabilitation ou restructuration d'une construction d'habitation n'augmentant pas le nombre de logements :

- aucun emplacement n'est exigé si la surface de plancher créée est inférieure ou égale à 20 m² ;
- 1 emplacement est exigé si la surface de plancher créée est comprise entre 20 et 100 m²;
- au-dessus de 100 m² de surface de plancher créée : 1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m² de surface de plancher créée.

Les surfaces de plancher créées par extension se cumulent à partir de la date d'approbation du PLU.

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions de l'article 12 sans référence à des droits acquis.

- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité mais, en aucun cas, le projet ne doit entraîner la réduction du nombre d'emplacements exigible en application des normes ci-dessus.
- Pour les équipements d'enseignement les règles ne s'appliquent pas aux restructurations et réhabilitations de bâtiments existants ne créant pas de surface de plancher ou n'augmentant pas le nombre de salles de classe.
- Aucun emplacement n'est exigé pour les locaux liés au fonctionnement des établissements (restaurant scolaire, centre de documentation, archives, locaux techniques, logement de fonction,...) ou des entreprises (cafétéria, archives, locaux sociaux, ...).
-

Emprise maximale affectée au stationnement

Excepté pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, la surface maximale affectée aux emplacements de stationnement en surface (air libre ou garages), hors circulations et hors emprises de stationnement situées à l'intérieur de la construction principale, est limitée à **20 %** de la superficie du terrain.

2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues

Normes à respecter

Il est exigé au minimum :

Constructions destinées à l'habitation : 1 emplacement par logement créé.

Services, bureau, activités : **1** emplacement par tranche complète de **200** m² de surface de plancher créée.

Equipements publics ou d'intérêt collectif : **1** emplacement par unité de **40** personnes accueillies.

Article UG 13

Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

1 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres*

La partie du terrain non couverte par les constructions, les aménagements de voirie ou les aires de stationnement doit être aménagée en espace libre* à dominante végétale.
Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.
Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements techniques liés aux différents réseaux ni pour les parcs publics souterrains de stationnement.

2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.
Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids-lourds) comportant au minimum **4** places attenantes doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comporter **1 arbre pour 4 emplacements de stationnement en aérien**. Ces aires sont entourées de haies ou plantes arbustives.

Les espaces libres* seront plantés à raison **d'1 arbre par tranche, même incomplète, de 100 m².**
Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, ...).

Article UG 14

Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ZONE UI

Article UI 1

Occupations ou utilisations du sol interdites

1 - Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement par secteur

2 - Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

3 - Les installations classées entraînant un périmètre de protection.

4 - Le camping hors terrain aménagé et le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrain aménagé

5- Dans les secteurs **UIa,** les nouvelles installations de locaux à usage de "commerce de détail en magasin non spécialisé » et de « commerce de détail alimentaire en magasin spécialisé » tels que définis dans la nomenclature d'activités françaises (NAF) annexée au présent règlement.

Article UI 2

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1- Les constructions à usage d'habitation si les deux conditions suivantes sont réunies:

- elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance de l'établissement,
- elles sont intégrées au bâtiment d'activités en terme de volume, matériaux et aspect extérieur.

2- Les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension d'un bâtiment existant faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, recensé dans l'annexe du règlement du PLU intitulée « Patrimoine bâti d'intérêt local ».

Ces bâtiments pourront faire l'objet d'un changement de destination.

3- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.

4- Les affouillements et exhaussements de sol si nécessaire aux constructions autorisées, à l'amélioration de l'état existant ou au système de rétention des eaux.

5- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement.

6- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones inondables, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement.

7- A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (P.P.R.I.), les constructions, ouvrages ou travaux doivent respecter les dispositions dudit document (voir annexe "servitudes d'utilité publique").

8- Dans les secteurs soumis aux risques et nuisances liés à la nature des sols (voir cartographie des zones d'aléas : « Plan n°3 », les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions et recommandations définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement.

Article UI 3

Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public

1 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées.

Lorsque la localisation de l'accès est précisée au règlement graphique, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit s'y conformer.

Aucun accès n'est autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

Article UI 4

Desserte des terrains par les réseaux

1 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable
Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe "Alimentation en eau potable" et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public…)
Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

3 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1. Assainissement des eaux pluviales
Les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent être dirigées vers le réseau correspondant s'il existe par des dispositifs appropriés. Les dispositifs de récupération d'eau sont cependant recommandés.
En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons…) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

3.2. Assainissement des eaux usées
Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne devront pas être rejetées dans le réseau d'eau pluviale.
Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé.
L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

4 – Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines, dirigées sur des dispositifs de traitement individuels et rejetées au milieu naturel conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe assainissement.
La mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome doit être justifiée par une étude particulière, même si pour le secteur considéré l'étude de zonage d'assainissement a arrêté le choix d'une filière adaptée.

5 - Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction nouvelle à usage d'habitation, commerces, bureaux et autres activités, équipements doit prévoir pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet, dans le respect des préconisations techniques de la notice technique annexée au PLU « collecte et traitement des déchets ».

Article UI 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Disposition abrogée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014

Article UI 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

- voie privée : la délimitation est définie par la limite de l'emprise de la voie ;
- voie publique : l'alignement est défini par un plan d'alignement, un emplacement réservé ou à défaut par la limite entre le domaine public et la propriété privée.

1 - Voies ouvertes à la circulation automobile, voies piétonnes, pistes cyclables, parcs publics…

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors éléments en saillie de la façade* et isolation par l'extérieur des constructions existantes dans la limite de 0,3 m) doivent être implantées en **retrait** minimal de **5 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).
excepté dans les cas suivants :

- lorsque figure au règlement graphique une marge de recul* : en limite ou en retrait de celle-ci,
- lorsque figure au règlement graphique une implantation obligatoire* : en limite de celle-ci.

Une implantation entre 0 et 5 mètres peut être autorisée ou imposée dans le cas suivant :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 151-19, soit au titre des Monuments Historiques ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur un terrain contigu, ne respectant pas les règles du présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- lorsqu'il existe des constructions contigües implantées selon un alignement particulier sous réserve du respect de cet alignement ;
- la réalisation des installations, équipements et locaux techniques liés aux différents réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage ;
- l'isolation par l'extérieur des constructions existantes dans la limite de 0,3 m.

2 – Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions, parties de construction, extensions (hors éléments en saillie de la façade*) doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **5 m** par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique, excepté lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou une implantation obligatoire qui devront être respectées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau ou au fonctionnement du service fluvial (maisons éclusières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.).

Article UI 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles de prospect ne s'appliquent pas :

- pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- pour les socles des parkings souterrains à condition que leur hauteur n'excède pas 1,20 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel et qu'ils constituent le support, au moins partiellement, de la construction qui nécessite leur présence.

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées :

- soit **en limite** séparative,
- soit **en retrait** minimal de **3 m** d'une ou des limites séparatives.

Une implantation entre 0 et 3 mètres peut être autorisée ou imposée dans le cas suivant :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 151-19, soit au titre des Monuments Historiques ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur un terrain contigu, ne respectant pas les règles du présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- lorsqu'il existe des constructions contigües implantées selon un alignement particulier sous réserve du respect de cet alignement ;
- la réalisation des installations, équipements et locaux techniques liés aux différents réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage ;
- l'isolation par l'extérieur des constructions existantes dans la limite de 0,3 m.

Article UI 8

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

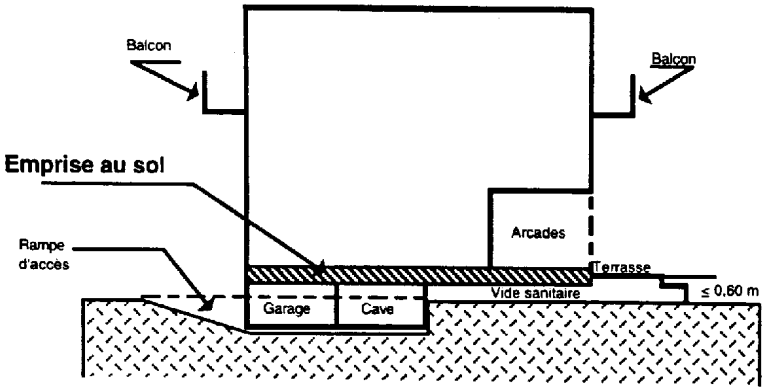
Article UI 9

Emprise au sol des constructions

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1 – Définitions

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à 0,60 m par rapport au terrain naturel, exception faite des éléments en saillie de la façade*.
Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.



2 – Règles d'emprise

Le coefficient d'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder **60 %** de la surface du terrain.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes peut s'effectuer hors emprises maximales prévues aux dispositions graphiques.

Article UI 10

Hauteur maximale des constructions

1 – Hauteur des constructions par rapport aux voies

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Les marges existant en bordure de l'alignement opposé n'entrent pas en ligne de compte dans ce calcul.
Si un bâtiment est compris entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents, la hauteur de chacune des façades ne peut dépasser le maximum fixé en raison de la largeur ou du niveau de la voie sur laquelle la façade s'élève, et la construction située entre les deux voies doit respecter ces maxima.
Tout bâtiment situé à l'angle de voies de largeurs inégales, qu'elles soient de niveau ou en déclivité, peut être élevé sur la voie la plus étroite jusqu'à la hauteur fixée pour la plus large, sur une longueur de 15 m prise à partir de l'angle.

2 – Hauteur maximale
La hauteur maximale de la façade ne pourra excéder **12 m.** Les mâts, pylônes, antennes et silos ne sont pas réglementés.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes peut s'effectuer au-delà des hauteurs maximales prévues aux présentes dispositions dans la limite de 0,3m.

Article UI 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En référence à l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère. Les dispositions ci-après ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine ou bioclimatique.

1 – Aspect extérieur des constructions

1.1. Aspect général
Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :
- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

1.2. Façades : matériaux, couleurs et ravalement
Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées.

Matériaux
Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :
- sont proscrits les matériaux anciens en contre emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ;
- pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

Ravalement

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade.

La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique de ravalement utilisée ;
- l'environnement direct de l'immeuble ;
- la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier.

De ce fait, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement. Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements...) ;
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux...).

1.3. Couvertures, toitures

Le couvrement des constructions doit être adapté à l'architecture du projet et s'harmoniser à son environnement immédiat.

Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques afin d'en limiter l'impact visuel.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

1.4. Ouvertures, huisseries

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

2 – Aménagement des abords des constructions

2.1. Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation recouvertes d'une couche de roulement ;
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

2.2. Clôtures

En fonction des caractéristiques de la rue, des clôtures peuvent être édifiées :

- à l'alignement des voies publiques ou en limite d'un emplacement réservé, d'une servitude de localisation ou, à défaut, en limite des domaines publics et privés ;
- en limite de l'emprise de la voie privée.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

En limite séparative, les clôtures s'harmonisent avec celle réalisées dans le cadre des opérations d'ensemble ou avec celles du secteur.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions (ex. : dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité particulières ou pour la réalisation d'un mur de soutènement.

2.3. Locaux et équipements techniques
Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction (de préférence) ou dans les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.
Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

2.4. Antennes et pylônes
Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.
Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

2.5. Aires de stockage
Les aires de stockage sont positionnées, organisées et équipées de manière à éviter que les produits ou matériels stockés soient visibles de la voie publique.

3 – Protection spéciale d'architecture et d'aspect
Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, repérés au règlement graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques et esthétiques des dits bâtiments.
Toute nouvelle construction réalisée à proximité devra avoir des caractéristiques telles qu'elle ne puisse nuire à l'intérêt de l'ensemble.

Article UI 12

Aires de stationnement

1 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

1.1. Normes à respecter
Le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales définies ci-après (sauf pour le logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État où il s'agit d'une norme maximale).
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : **1** emplacement pour **1 chambre** créée.
Services, bureaux, commerces : **1** emplacement pour **40 m²** surface de plancher
Activités : **1** emplacement pour **80 m²** surface de plancher.
Equipements publics ou d'intérêt collectif : il n'est pas fixé de règles particulières.

1.2. Modalités d'application

Modalités de calcul
Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.
Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions de l'article 12 sans référence à des droits acquis.

- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité mais, en aucun cas, le projet ne doit entraîner la réduction du nombre d'emplacements exigible en application des normes ci-dessus.
- Pour les équipements d'enseignement les règles ne s'appliquent pas aux restructurations et réhabilitations de bâtiments existants ne créant pas de surface de plancher ou n'augmentant pas le nombre de salles de classe.
- Aucun emplacement n'est exigé pour les locaux liés au fonctionnement des établissements (restaurant scolaire, centre de documentation, archives, locaux techniques, logement de fonction,...) ou des entreprises (cafétéria, archives, locaux sociaux, ...).

Emprise maximale affectée au stationnement
La surface maximale affectée aux emplacements de stationnement en surface (air libre ou garages), hors circulations et hors emprises de stationnement situées à l'intérieur de la construction principale, est limitée à **20 %** de la superficie du terrain.

2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues

Normes à respecter
Il est exigé au minimum :
Services, bureau, commerce, activités *:* **1** emplacement par tranche complète de **200** m² de surface de plancher créée.

Article UI 13

Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

1 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres*
Des espaces libres* paysagers, à dominante végétale, doivent être aménagés et représentent au minimum **20 %** de la superficie du terrain.
Le pourcentage ci-dessus se calcule sur la superficie totale du terrain hors emplacement réservé ou alignement.
Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.

2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations
Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.
Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids-lourds) comportant au minimum 4 places attenantes doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comporter **1 arbre pour 4 emplacements de stationnement en aérien**.
Les espaces libres* seront plantés à raison **d'1 arbre par tranche, même incomplète, de 200 m².**
Les limites séparatives, lorsqu'elles ne comportent pas de constructions, comportent une bande végétale d'une largeur de **2 m** minimum, sous forme de haie ou d'alignement d'arbre.
Les aires de stockage, les dépôts de matériaux ou de matériel, les stockages ou installations de récupération des déchets doivent être ceinturés sur leur majeure partie par des écrans végétaux.
Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, ...).
Tout projet d'aménagement d'une superficie supérieure à 1 hectare doit comporter **10 % d'espaces plantés communs** constituant des ensembles **d'au moins 1 000 m² d'un seul tenant.**
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UI 14

Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règles particulières.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

Article 1AU 1

Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol de toute nature exceptées celles autorisées à l'article 1AU 2.

Article 1AU 2

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement du secteur (le cas échéant) et de respecter les conditions d'aménagement et d'équipement particulières aux nouvelles opérations (ci-après), les types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés sur cet ensemble foncier sont ceux de la zone ou du secteur U correspondant à la zone ou au secteur 1AU où il est situé.

Conditions particulières aux nouvelles opérations :

Dès lors que les équipements publics nécessaires à l'urbanisation de la zone seront réalisés ou programmés, les opérations nouvelles devront remplir les conditions suivantes, sous réserve des articles 1AU 3 et 1AU 4 :

- Secteur 1AUG :

Les constructions pourront être réalisées au coup par coup, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Article 1AU 3

Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public

Les conditions édictées ci-dessous complètent les orientations d'aménagement afférentes à chaque secteur, le cas échéant.
Les règles applicables sont celles de la zone U correspondante.

Article 1AU 4

Desserte des terrains par les réseaux

Les conditions édictées ci-dessous complètent les orientations d'aménagement afférentes à chaque secteur, le cas échéant.
Les règles applicables sont celles de la zone U correspondante.

Article 1AU 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Les conditions édictées ci-dessous complètent les orientations d'aménagement afférentes à chaque secteur, le cas échéant.
Les règles applicables sont celles de la zone U correspondante.

Article 1AU 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les conditions édictées ci-dessous complètent les orientations d'aménagement afférentes à chaque secteur, le cas échéant.
Les règles applicables sont celles de la zone U correspondante.

Article 1AU 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les conditions édictées ci-dessous complètent les orientations d'aménagement afférentes à chaque secteur, le cas échéant.
Les règles applicables sont celles de la zone U correspondante.

Article 1AU 8

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

Les conditions édictées ci-dessous complètent les orientations d'aménagement afférentes à chaque secteur, le cas échéant.
Les règles applicables sont celles de la zone U correspondante.

Article 1AU 9

Emprise au sol des constructions

Les conditions édictées ci-dessous complètent les orientations d'aménagement afférentes à chaque secteur, le cas échéant.
Les règles applicables sont celles de la zone U correspondante.

Article 1AU 10

Hauteur maximale des constructions

Les conditions édictées ci-dessous complètent les orientations d'aménagement afférentes à chaque secteur, le cas échéant.
Les règles applicables sont celles de la zone U correspondante.

Article 1AU 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les conditions édictées ci-dessous complètent les orientations d'aménagement afférentes à chaque secteur, le cas échéant.
Les règles applicables sont celles de la zone U correspondante.

Article 1AU 12

Aires de stationnement

Les conditions édictées ci-dessous complètent les orientations d'aménagement afférentes à chaque secteur, le cas échéant.
Les règles applicables sont celles de la zone U correspondante.

Article 1AU 13

Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les conditions édictées ci-dessous complètent les orientations d'aménagement afférentes à chaque secteur, le cas échéant.
Les règles applicables sont celles de la zone U correspondante.

Article 1AU 14

Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ZONE 2AU

Article 2AU 1

Occupations ou utilisations du sol interdites

Les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2AU 2.

Article 2AU 2

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 –Constructions nouvelles

1.1 - Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.

1.2 - La construction de piscine dès lors que toute disposition est prévue pour son insertion architecturale et paysagère

2 – Constructions existantes

2.1 L'aménagement et la remise en état des habitations existantes ainsi que leur extension dans la limite d'une emprise au sol de **40 m² à la date d'approbation du PLU.** Dans ces limites, les extensions ou surélévations de constructions ne devront pas compromettre l'activité d'une exploitation agricole[3].

2.2- Les travaux d'aménagement et de remise en état des autres constructions existantes, sans extension ni changement de destination.

2.3- Les travaux d'aménagement et de remise en état, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, recensé dans l'annexe du règlement du PLU intitulée « Patrimoine bâti d'intérêt local ».

L'extension de ces bâtiments ne pourra excéder la limite d'une emprise au sol de **40 m² à la date d'approbation du PLU.**

2.4- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre sans tenir compte des dispositions des articles 3 à 13 de la présente zone.

2.5- La construction d'un ou plusieurs garage (s) en annexe à l'habitation existante est autorisée dans la **limite totale de 40 m² d'emprise au sol.**

2.6 - La construction d'un bâtiment annexe à l'habitation existante autre qu'un garage (abri de jardin, etc.) est autorisée dans la **limite de 12 m² d'emprise au sol.**

[3] *Lorsque la construction existante est située à moins de 100 m d'un des bâtiments d'exploitation en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans, une extension d'habitation ou d'activité non agricole ne doit pas avoir pour conséquence de réduire la distance séparant la construction existante d'un bâtiment agricole en activité.*

3 – Autres modes d'occupation du sol

3.1- Les ouvrages nécessaires à la découverte des sites et à l'accessibilité aux équipements de sport ou de loisirs (aires de stationnement, abris bus, sanitaires, …) dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

3.2- Les ouvrages de protection ou de gestion des inondations, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

3.3- Les affouillements et exhaussements du sol, liés aux travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone hormis prescriptions contraires relatives aux zones inondables, aux zones humides et à l'intérieur du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (P.P.R.I.), et à condition qu'ils préservent les éléments caractéristiques de la faune et de la flore naturelles et que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

3.4- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement.

3.5- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones inondables, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement.

3.6- A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (P.P.R.I.), les constructions, ouvrages ou travaux doivent respecter les dispositions dudit document (voir annexe "servitudes d'utilité publique").

3.7- Dans les secteurs soumis aux risques et nuisances liés à la nature des sols (voir cartographie des zones d'aléas : « Plan n°3 », les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions et recommandations définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement.

Article 2AU 3

Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public

1 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées.

2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir :

- des voies publiques ayant le statut de route express (nationale, départementale ou communale) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet ;
- des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

Article 2AU 4

Desserte des terrains par les réseaux

1 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe "Alimentation en eau potable" et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public…)

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

3 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1 - Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent être dirigées vers le réseau correspondant s'il existe par des dispositifs appropriés. Les dispositifs de récupération d'eau sont cependant recommandés.

En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons…) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

3.2 - Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe assainissement.

L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) pourra être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires liées à l'activité agricole dans le réseau public d'assainissement sera subordonnée à un pré-traitement approprié.

Dispositifs provisoires :

Si les ouvrages primaires ne peuvent être mis en place à temps, le raccordement immédiat au réseau public d'assainissement ne sera pas exigé. Les installations devront être conçues conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe assainissement, et réalisées de manière à pouvoir se raccorder sur le réseau public lorsqu'il sera réalisé. Les dispositifs provisoires d'épuration et de rejet au milieu naturel devront être mis hors circuit lors du raccordement au réseau public.

4 - Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines, dirigées sur des dispositifs de traitement individuels et rejetées au milieu naturel conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe assainissement.

La mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome doit être justifiée par une étude particulière, même si pour le secteur considéré l'étude de zonage d'assainissement a arrêté le choix d'une filière adaptée.

5 - Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction nouvelle à usage d'habitation, commerces, bureaux et autres activités, équipements doit prévoir pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet, dans le respect des préconisations techniques de la notice technique annexée au PLU « collecte et traitement des déchets ».

Article 2AU 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Disposition abrogée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014

Article 2AU 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 – Voies ouvertes à la circulation automobile, …

Les constructions, parties de construction, extensions (hors éléments en saillie de la façade doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **5 m par rapport à l'alignement** (ou la limite de l'emprise de la voie privée), excepté lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou une implantation obligatoire qui devront être respectées.

Une implantation entre 0 et 5 m pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 151-19, soit au titre des Monuments Historiques ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur un terrain contigu, ne respectant pas les règles du présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- lorsqu'il existe des constructions contiguës implantées selon un alignement particulier sous réserve du respect de cet alignement ;
- la réalisation des installations, équipements et locaux techniques liés aux différents réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage ;
- la mise aux normes des bâtiments à usage agricole ;
- la mise en conformité des normes sanitaires des habitations.
- la construction d'annexes.

2 – Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables

Les constructions, parties de construction, extensions (hors éléments en saillie de la façade*) doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **3 m par rapport à l'alignement** (ou la limite de l'emprise de la voie privée) dans le cas contraire, excepté lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou une implantation obligatoire qui devront être respectées.

Une implantation entre 0 et 3 m pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 151-19, soit au titre des Monuments Historiques ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur un terrain contigu, ne respectant pas les règles du présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- lorsqu'il existe des constructions contigües implantées selon un alignement particulier sous réserve du respect de cet alignement ;
- la réalisation des installations, équipements et locaux techniques liés aux différents réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage ;
- la mise aux normes des bâtiments à usage agricole ;
- la mise en conformité des normes sanitaires des habitations.
- la construction d'annexes.

3 – Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions, parties de construction, extensions (hors éléments en saillie de la façade doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **10 m** par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique, excepté lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou une implantation obligatoire qui devront être respectées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau ou au fonctionnement du service fluvial (maisons éclusières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.).

Article 2AU 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Les règles de prospect ne s'appliquent pas :

– pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction

– pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées :

- soit **en limite** séparative,
- soit **en retrait** minimal de **5 mètres**.

Une implantation entre 0 et 5 mètres pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 151-19, soit au titre des Monuments Historiques ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur un terrain contigu, ne respectant pas les règles du présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- lorsqu'il existe des constructions contiguës implantées selon un alignement particulier sous réserve du respect de cet alignement ;
- la réalisation des installations, équipements et locaux techniques liés aux différents réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif ;;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage ;
- la mise aux normes des bâtiments à usage agricole ;
- la mise en conformité des normes sanitaires des habitations.
- la construction d'annexes.

Article 2AU 8

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article 2AU 9

Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article 2AU 10

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et équipements techniques liés aux différents réseaux des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux constructions et installations agricoles.

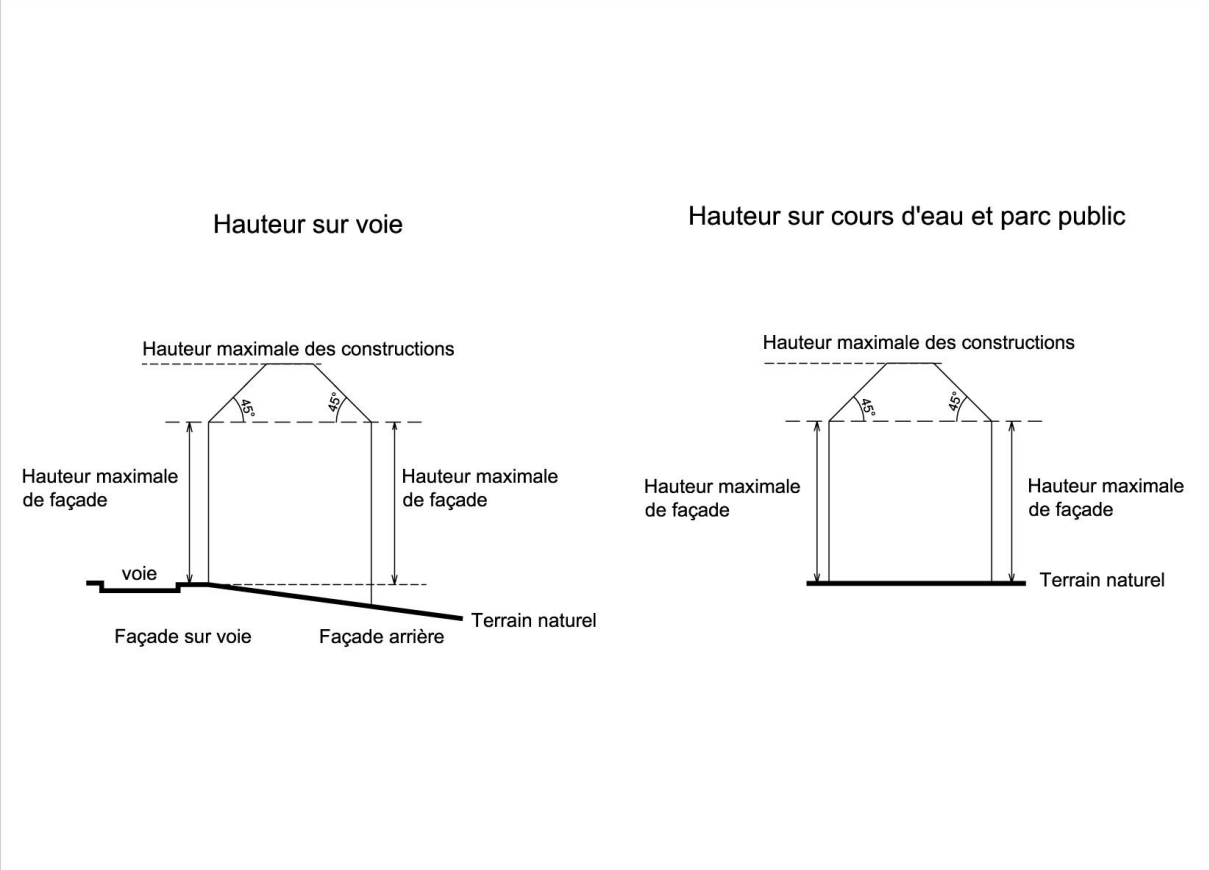
1 – Définition

La hauteur maximale des façades inclut l'ensemble des plans de façade (excepté ceux des attiques ainsi que la partie d'un mur pignon située au-dessus de l'égout du toit), y compris l'éventuel garde-corps surmontant l'acrotère. Ne peuvent dépasser de cette hauteur maximale des façades que les volumes sous toiture, sous terrasse, sous attique*, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, les saillies traditionnelles (sauf garde-corps au-dessus de l'acrotère) ainsi que les éléments architecturaux*.

La hauteur de tous les plans de façades (excepté ceux des attiques*) se mesure ainsi :

- Pour les façades sur voie (automobile, piétonne, piste cyclable) à partir du niveau du sol de la voie à l'alignement à l'aplomb de la construction,
- Pour les façades sur cours d'eau et parc public, à partir du niveau du terrain naturel à l'aplomb de la construction.

Lorsque la voie ou le terrain sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 20 m de long et la cote du gabarit ou de la hauteur de chaque section est prise au point médian de chacune d'elle.



2 - Hauteur maximale des constructions

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

- **d'une hauteur maximale des façades principales sur rue et arrière ne dépassant pas 7m.**
  La hauteur maximale de chacune des façades principales sur rue et arrière détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

- **d'un plan incliné à 45° partant de chacune de ces horizontales.**

- **d'une hauteur maximale des constructions ne dépassant pas R+1+C.**

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles* (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements…) ainsi que des éléments architecturaux*.
Une variation des éléments de ce gabarit peut être autorisée ou imposée dans la limite d'**1 m** de hauteur dans le but de permettre une meilleure accroche du bâtiment sur les constructions contiguës ou la création d'acrotère.

Cas particuliers

Un gabarit différent et une hauteur supérieure peuvent être autorisés pour permettre les travaux d'aménagement et d'extension des constructions ou parties de constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, dans la limite de la hauteur maximale de la construction existante la plus haute.

Artile 2AU 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En référence à l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme des articles R. 431-8 à R. 431-10 du Code de l'Urbanisme;

1 – Aspect extérieur des constructions

1.1. Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

– les caractéristiques du contexte dans lequel elles s'insèrent,
– les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

1.2. Façades : matériaux, couleurs et ravalement

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées.

Matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- sont proscrits les matériaux anciens en contre emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ;
- pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

Ravalement

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade.
La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :

– la technique de ravalement utilisée ;
– l'environnement direct de l'immeuble ;
– la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier.

De ce fait, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement. Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

– de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements...) ;
– de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux...).

1.3. Couvertures, toitures

Constructions à usage d'habitation

Le couvrement des constructions doit être adapté à l'architecture du projet et s'harmoniser à son environnement immédiat.
Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques afin d'en limiter l'impact visuel.
La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Autres constructions

Pour les constructions à usage autre que d'habitation, les toitures pourront être réalisées en matériaux couramment utilisés pour les bâtiments à usage agricole ou industriel en fonction de l'environnement.

1.4. Ouvertures, huisseries

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

2 – Aménagement des abords des constructions

2.1. Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

2.2. Clôtures

Lorsqu'elle n'est pas imposée par les contraintes de gardiennage, l'édification d'une clôture n'est pas obligatoire.

En fonction des caractéristiques de la rue, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.
Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.
Elles pourront être composées soit d'un grillage fixé sur des piquets de bois ou métalliques, soit de haies végétales doublant éventuellement un grillage, soit d'un mur lorsqu'il prolonge le bâti et présente avec lui une unité d'aspect.
Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions (ex. : dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité particulières ou pour la réalisation d'un mur de soutènement.

2.3. Antennes et pylônes
Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.
Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

2.4. Locaux et équipements techniques
Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la construction (de préférence) ou dans les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.
Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

3 - Protection spéciale d'architecture et d'aspect
Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L. 123-1-5 (7°) du Code de l'urbanisme, repérés au règlement graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques et esthétiques des dits bâtiments.
Toute nouvelle construction réalisée à proximité devra avoir des caractéristiques telles qu'elle ne puisse nuire à l'intérêt de l'ensemble.

Article 2AU 12

Aires de stationnement

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

Article 2AU 13

Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article 2AU 14

Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règles particulières.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

Article A 1

Occupations ou utilisations du sol interdites

Les constructions, ouvrages, travaux ou utilisations du sol autres que ceux liés à l'exploitation agricole, horticole et maraîchère, ou considérés comme leur prolongement[4] ou autres que ceux visés à l'article A 2.

Article A 2

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 –Constructions nouvelles

1.1- Les constructions à usage d'habitation, ainsi que leurs annexes et les piscines dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion architecturale et paysagère, sous réserve que l'ensemble des conditions suivantes soit réuni :

- se situer **à plus de 100 m** des bâtiments agricoles d'une autre exploitation,
- se situer **à moins de 100 m** d'un des bâtiments de l'exploitation concernée,
- être destinées au logement des personnes dont la **présence permanente** est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée, dans une limite totale du logement de **150 m² d'emprise au sol.**

1.2- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnement dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 de la présente zone.

2 - Constructions existantes

2.1- Les travaux d'aménagement, de remise en état, d'extension et de changement de destination des constructions existantes, sous réserve qu'elles se situent **à plus de 100 m** des bâtiments agricoles d'une autre exploitation et **à moins de 100 m** d'un des bâtiments de l'exploitation concernée, lorsqu'il s'agit de créer :

- soit une activité considérée comme le **prolongement de l'activité agricole**[5],
- soit une habitation destinée au logement des personnes dont la **présence permanente** est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée, dans une limite totale du logement de **150 m² d'emprise au sol.**
- soit une construction ou installation nécessaire aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnement.

---

[4] *Constituent le prolongement de l'activité agricole, au sens de l'article L. 722-1 du Code rural (Loi nº 2002-73 du 17 janvier 2002) et du décret n° 2003-685 du 24 juillet 2003 relatif au caractère agricole des activités d'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole, les activités suivantes situées sur l'exploitation ou dans les locaux de celle-ci : établissements de toute nature dirigés par l'exploitant agricole en vue de la transformation, du conditionnement et de la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production (art. 311.1 du code rural), ou structures d'accueil touristique (Cf. paragraphe suivant), notamment d'hébergement et de restauration.*

Sont considérées comme structures d'accueil touristique celles permettant d'effectuer des locations de logement en meublé, des prestations d'hébergement en plein air, des prestations de loisirs ou des prestations de restauration. Pour les prestations de restauration, les produits utilisés doivent provenir en grande partie directement de l'exploitation. Les locations de logement en meublé doivent porter sur des logements aménagés de telle sorte que le mobilier et les services offerts constituent un élément déterminant de la location.

Ces activités doivent être développées sur l'exploitation agricole et doivent donner lieu à utilisation des locaux ou des terrains dépendant de cette exploitation.

Les structures d'accueil doivent être dirigées par des chefs d'exploitation quelle que soit la forme juridique de cette structure d'accueil. Dans le cadre d'une société créée pour la gestion de cette structure, les chefs d'exploitation doivent détenir plus de 50 % des parts représentatives du capital de ladite société.

[5] *Voir note précédente*

2.2- Les travaux d'aménagement et de remise en état et le changement de destination des bâtiments existants faisant l'objet d'une protection au titre de l'article **L.151-19 du code de l'urbanisme**, recensé dans l'annexe du règlement du PLU intitulée « **Patrimoine bâti d'intérêt local** » dès lors qu'il s'agit :

- d'une activité considérée comme le **prolongement de l'activité agricole**[6],
- ou d'une habitation destinée au logement des personnes dont la **présence permanente** est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée.

L'extension de ces bâtiments ne pourra excéder la limite d'une **emprise au sol supérieure à 50 m²**.

2.3- Les travaux d'aménagement et de remise en état des constructions existantes, sans extension à l'exception de celles nécessaires aux travaux d'amélioration du confort sanitaire et de l'habitabilité dans la limite de **20 m²** de surface de plancher (pouvant générer de la surface de plancher partiellement ou totalement) à la date d'approbation du PLU, ni changement de destination.

3- Autres modes d'occupation du sol

3.1- Les installations classées liées :

- aux activités agricoles,
- aux équipements techniques liés aux différents réseaux (déchets, assainissement,…) et leurs bâtiments d'exploitation.

3.2- Le camping à la ferme et les aires naturelles de camping sous réserve qu'ils soient considérés comme le prolongement de l'activité de l'exploitation agricole[7].

3.3- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre sans tenir compte des dispositions des articles 3 à 14 de la présente zone.

3.4- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations du sol autorisées dans la zone hormis les prescriptions contraires relatives aux zones inondables, aux zones humides et à l'intérieur du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (P.P.R.I.).

3.5- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement.

3.6- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones inondables, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement.

3.7- A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (P.P.R.I.), les constructions, ouvrages ou travaux doivent respecter les dispositions dudit document (voir annexe "servitudes d'utilité publique").

3.8- Dans les secteurs soumis aux risques et nuisances liés à la nature des sols (voir cartographie des zones d'aléas : « Plan n°3 », les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions et recommandations définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement.

---

[6] *Voir note précédente*

[7] *Constituent le prolongement de l'activité agricole, au sens de l'article L. 722-1 du Code rural (Loi nº 2002-73 du 17 janvier 2002) et du décret n° 2003-685 du 24 juillet 2003 relatif au caractère agricole des activités d'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole, les activités suivantes situées sur l'exploitation ou dans les locaux de celle-ci : établissements de toute nature dirigés par l'exploitant agricole en vue de la transformation, du conditionnement et de la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production (art. 311.1 du code rural) , ou structures d'accueil touristique (Cf. paragraphe suivant), notamment d'hébergement et de restauration.*

Sont considérées comme structures d'accueil touristique celles permettant d'effectuer des locations de logement en meublé, des prestations d'hébergement en plein air, des prestations de loisirs ou des prestations de restauration. Pour les prestations de restauration, les produits utilisés doivent provenir en grande partie directement de l'exploitation. Les locations de logement en meublé doivent porter sur des logements aménagés de telle sorte que le mobilier et les services offerts constituent un élément déterminant de la location.

Ces activités doivent être développées sur l'exploitation agricole et doivent donner lieu à utilisation des locaux ou des terrains dépendant de cette exploitation.

Les structures d'accueil doivent être dirigées par des chefs d'exploitation quelle que soit la forme juridique de cette structure d'accueil. Dans le cadre d'une société créée pour la gestion de cette structure, les chefs d'exploitation doivent détenir plus de 50 % des parts représentatives du capital de ladite société.

Article A 3

Desserte des terrains par les voies — Accès aux voies ouvertes au public

1 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.
Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
Aucun accès ne pourra être autorisé :

- sur les voies publiques ayant le statut de route express (nationale, départementale ou communale) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet ;
- à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

Article A 4

Desserte des terrains par les réseaux

1 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau

1.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe "Alimentation en eau potable" et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

1.2. Autre type d'alimentation en eau

L'alimentation individuelle pourra être autorisée dans le respect des règles d'hygiène en vigueur.

2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public…)

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

3 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1. Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent être dirigées vers le réseau correspondant s'il existe par des dispositifs appropriés. Les dispositifs de récupération d'eau sont cependant recommandés.

En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons…) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

3.2. Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe assainissement.

L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) pourra être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires liées à l'activité agricole dans le réseau public d'assainissement sera subordonnée à un pré-traitement approprié.

Dispositifs provisoires :

Si les ouvrages primaires ne peuvent être mis en place à temps, le raccordement immédiat au réseau public d'assainissement ne sera pas exigé. Les installations devront être conçues conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe assainissement, et réalisées de manière à pouvoir se raccorder sur le réseau public lorsqu'il sera réalisé. Les dispositifs provisoires d'épuration et de rejet au milieu naturel devront être mis hors circuit lors du raccordement au réseau public.

4 – Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines, dirigées sur des dispositifs de traitement individuels et rejetées au milieu naturel conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe assainissement.

La mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome doit être justifiée par une étude particulière, même si pour le secteur considéré l'étude de zonage d'assainissement a arrêté le choix d'une filière adaptée.

5 - Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction nouvelle à usage d'habitation, commerces, bureaux et autres activités, équipements doit prévoir pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet, dans le respect des préconisations techniques de la notice technique annexée au PLU « collecte et traitement des déchets ».

Article A 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Disposition abrogée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014

Article A 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

– voie privée : la délimitation est définie par la limite de l'emprise de la voie ;
– voie publique : l'alignement est défini par un plan d'alignement, un emplacement réservé ou à défaut par la limite entre le domaine public et la propriété privée.

1 – Voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions, parties de construction, extensions (hors éléments en saillie de la façade* et isolation par l'extérieur des constructions existantes dans la limite de 0,3 m) doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **5 m par à l'alignement** (ou la limite de l'emprise de la voie privée), excepté lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou une implantation obligatoire qui devront être respectées.

Une implantation entre 0 et 5 mètres pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 151-19 soit au titre des Monuments Historiques ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur un terrain contigu, ne respectant pas les règles du présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- lorsqu'il existe des constructions contiguës implantées selon un alignement particulier sous réserve du respect de cet alignement ;
- la réalisation des installations, équipements et locaux techniques liés aux différents réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage ;
- la mise aux normes des bâtiments à usage agricole ;
- la mise en conformité des normes sanitaires des habitations.
- la construction d'annexes.

2 – Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables

Les constructions, parties de construction, extensions (hors éléments en saillie de la façade* et isolation par l'extérieur des constructions existantes dans la limite de 0,3 m) doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **3 m par rapport à l'alignement** (ou la limite de l'emprise de la voie privée) dans le cas contraire, excepté lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou une implantation obligatoire qui devront être respectées.

Une implantation entre 0 et 3 m pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 151-19 soit au titre des Monuments Historiques ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur un terrain contigu, ne respectant pas les règles du présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- lorsqu'il existe des constructions contigües implantées selon un alignement particulier sous réserve du respect de cet alignement ;
- la réalisation des installations, équipements et locaux techniques liés aux différents réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage ;
- la mise aux normes des bâtiments à usage agricole ;
- la mise en conformité des normes sanitaires des habitations ;
- la construction d'annexes ;
- l'isolation par l'extérieur des constructions existantes dans la limite de 0,3 m.

3 – Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions, parties de construction, extensions (hors éléments en saillie de la façade*) doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **10 m** par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique, excepté lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou une implantation obligatoire qui devront être respectées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau ou au fonctionnement du service fluvial (maisons éclusières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.).

Article A 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparatives.

Les règles de prospect ne s'appliquent pas :

– pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction

– pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait minimal de **5 m.**

Une implantation entre 0 et 5 mètres pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 151-19 soit au titre des Monuments Historiques ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur un terrain contigu, ne respectant pas les règles du présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- lorsqu'il existe des constructions contigües implantées selon un alignement particulier sous réserve du respect de cet alignement ;
- la réalisation des installations, équipements et locaux techniques liés aux différents réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage ;
- la mise aux normes des bâtiments à usage agricole ;
- la mise en conformité des normes sanitaires des habitations ;
- la construction d'annexes ;
- l'isolation par l'extérieur des constructions existantes dans la limite de 0,3 m.

Article A 8

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article A 9

Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article A 10

Hauteur maximale des constructions

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et équipements techniques liés aux différents réseaux des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux constructions et installations agricoles.

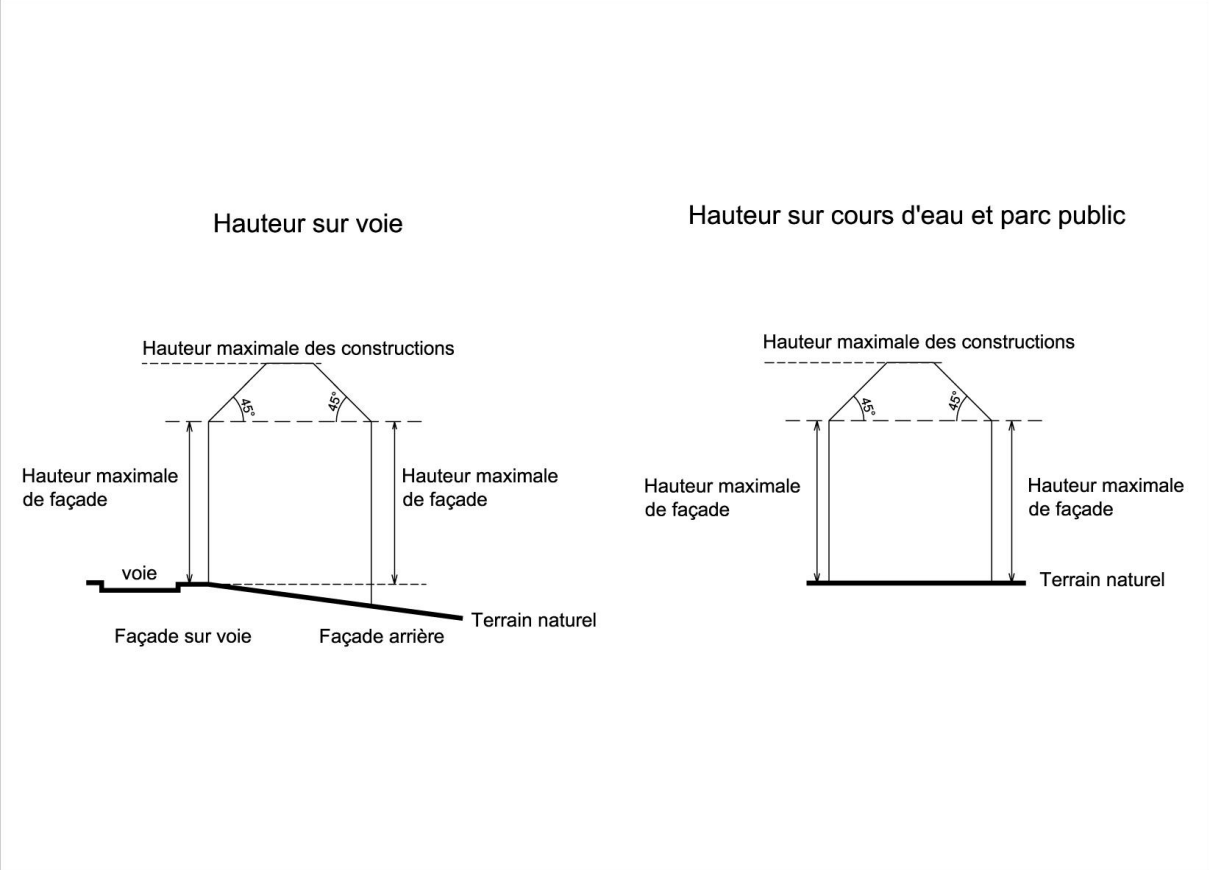
1 – Définition

La hauteur maximale des façades inclut l'ensemble des plans de façade (excepté ceux des attiques ainsi que la partie d'un mur pignon située au-dessus de l'égout du toit), y compris l'éventuel garde-corps surmontant l'acrotère. Ne peuvent dépasser de cette hauteur maximale des façades que les volumes sous toiture, sous terrasse, sous attique*, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, les saillies traditionnelles (sauf garde-corps au-dessus de l'acrotère) ainsi que les éléments architecturaux*.

La hauteur de tous les plans de façades (excepté ceux des attiques*) se mesure ainsi :

- Pour les façades sur voie (automobile, piétonne, piste cyclable) à partir du niveau du sol de la voie à l'alignement à l'aplomb de la construction,
- Pour les façades sur cours d'eau et parc public, à partir du niveau du terrain naturel à l'aplomb de la construction.

Lorsque la voie ou le terrain sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 20 m de long et la cote du gabarit ou de la hauteur de chaque section est prise au point médian de chacune d'elle.



2 - Hauteur maximale des constructions

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

- **d'une hauteur maximale des façades principales sur rue et arrière ne dépassant pas 7m.**
  La hauteur maximale de chacune des façades principales sur rue et arrière détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

- **d'un plan incliné à 45° partant de chacune de ces horizontales.**

- **d'une hauteur maximale des constructions ne dépassant pas R+1+C.**

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

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

Cas particuliers

Un gabarit différent et une hauteur supérieure peuvent être autorisés pour permettre les travaux d'aménagement et d'extension des constructions ou parties de constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, dans la limite de la hauteur maximale de la construction existante la plus haute.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes peut s'effectuer au-delà des hauteurs maximales prévues aux présentes dispositions dans la limite de 0,3m.

Article A 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En référence à l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1 – Aspect extérieur des constructions

1.1. Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

– les caractéristiques du contexte dans lequel elles s'insèrent,
– les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

1.2. Façades : matériaux et ravalement

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées.

Matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

– l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
– pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

Ravalement

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade.
La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :

– la technique de ravalement utilisée ;
– l'environnement direct de l'immeuble ;
– la surface des façades et leur impact dans l'environnement.

De ce fait, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement. Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

– de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements...) ;
– de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux...).

1.3. Couvertures, toitures

Constructions à usage d'habitation

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Autres constructions

Pour les constructions à usage autre que d'habitation, les toitures pourront être réalisées en matériaux couramment utilisés pour les bâtiments à usage agricole ou industriel en fonction de l'environnement.

1.4. Ouvertures, huisseries

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

2 – Aménagement des abords des constructions

2.1. Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

2.2. Clôtures

Les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.
Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.
Elles pourront être composés soit d'un grillage fixé sur des piquets de bois ou métalliques, soit de haies végétales doublant éventuellement un grillage, soit d'un mur lorsqu'il prolonge le bâti et présente avec lui une unité d'aspect. Les haies végétales, composées uniquement avec des essences non bocagères telles que les thuyas et les palmes sont proscrites.

3 – Protection spéciale d'architecture et d'aspect
Dans le cas d'éléments bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques, architecturales et patrimoniales des dits bâtiments. Toute nouvelle construction réalisée à proximité devra avoir des caractéristiques telles qu'elle ne puisse nuire à l'intérêt de l'ensemble.

4- Locaux et équipements techniques
Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la construction (de préférence) ou dans les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.
Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.
Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

5- Antennes et pylônes
Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.
Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Article A 12

Aires de stationnement

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

Article A 13

Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Le projet développe une composition paysagère qui s'articule avec la trame arborée du secteur. Il conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes.
Des plantations arbustives ou arborées doivent être implantées autour des bâtiments d'exploitation agricole, des aires de stockage ou techniques, à l'exception des circulations, en vue de favoriser l'intégration des constructions dans l'environnement et délimiter les espaces de stockage ou aires techniques.

Les haies bocagères, talus plantés, structures végétales particulières (vergers, allées plantées) doivent être préservés dans la mesure du possible, voire régénérés.

L'ensemble des dispositions édictées ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements techniques liés aux différents réseaux.

Article A 14

Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règles particulières.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

ZONE N

Article N 1

Occupations ou utilisations du sol interdites

Les constructions, ouvrages et travaux de toute nature à l'exception de celles visées à l'article N 2.

Article N 2

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 –Constructions nouvelles

1.1- Sous réserve de leur insertion paysagère, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, horticole ou maraîchère, ou considérées comme le prolongement de l'activité de l'exploitant agricole[8] hors habitation à une distance maximale de **100 m** d'un des bâtiments d'exploitation existante sur la commune à la date d'approbation du PLU.

1.2- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.

1.3- La construction de piscine dès lors que toute disposition est prévue pour son insertion architecturale et paysagère

1.4- La construction d'annexes à l'habitation existante.

1.5- La construction d'abris pour animaux sur terrain nu ou bâti dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole.

2 – Constructions existantes

2.1- Sous réserve de leur insertion paysagère et à condition que cela ne constitue pas une gêne pour une exploitation agricole[9], les extensions nécessaires aux activités non agricoles existantes **à la date d'approbation du PLU**, dans les limites d'une emprise au sol totale de **100 m².**

2.2- Les travaux d'aménagement, de remise en état, d'extension et de changement de destination des autres constructions existantes lorsqu'il s'agit de créer :

- une activité considérée comme le prolongement de l'activité agricole[10],
- une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif;

---

[8] *Constituent le prolongement de l'activité agricole, au sens de l'article L. 722-1 du Code rural (Loi nº 2002-73 du 17 janvier 2002) et du décret n° 2003-685 du 24 juillet 2003 relatif au caractère agricole des activités d'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole, les activités suivantes situées sur l'exploitation ou dans les locaux de celle-ci : établissements de toute nature dirigés par l'exploitant agricole en vue de la transformation, du conditionnement et de la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production (art. 311.1 du code rural), ou structures d'accueil touristique (Cf. paragraphe suivant), notamment d'hébergement et de restauration.*

Sont considérées comme structures d'accueil touristique celles permettant d'effectuer des locations de logement en meublé, des prestations d'hébergement en plein air, des prestations de loisirs ou des prestations de restauration. Pour les prestations de restauration, les produits utilisés doivent provenir en grande partie directement de l'exploitation. Les locations de logement en meublé doivent porter sur des logements aménagés de telle sorte que le mobilier et les services offerts constituent un élément déterminant de la location.

Ces activités doivent être développées sur l'exploitation agricole et doivent donner lieu à utilisation des locaux ou des terrains dépendant de cette exploitation.

Les structures d'accueil doivent être dirigées par des chefs d'exploitation quelle que soit la forme juridique de cette structure d'accueil. Dans le cadre d'une société créée pour la gestion de cette structure, les chefs d'exploitation doivent détenir plus de 50 % des parts représentatives du capital de ladite société.

[9] *Lorsque la construction existante est située à moins de 100 m d'un des bâtiments d'exploitation en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans, une extension d'habitation ou d'activité non agricole ne doit pas avoir pour conséquence de réduire la distance séparant la construction existante d'un bâtiment agricole en activité.*

[10] *Voir page précédente*

2.3- L'aménagement et la remise en état des habitations existantes ainsi que leur extension dans la limite d'une emprise au sol de **50 m² à la date d'approbation du PLU.** Les projets ne devront pas compromettre l'activité d'une exploitation agricole[11].

2.4- Les travaux d'aménagement et de remise en état des autres constructions existantes, sans extension ni changement de destination.

2.5- Les travaux d'aménagement et de remise en état, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, recensé dans l'annexe du règlement du PLU intitulée « Patrimoine bâti d'intérêt local ».

L'extension de ces bâtiments ne pourra excéder la limite d'une emprise au sol de **50 m² à la date d'approbation du PLU.**

Les projets ne devront pas compromettre l'activité d'une exploitation agricole[12].

2.6- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre sans tenir compte des dispositions des articles 3 à 13 de la présente zone.

3 – Autres modes d'occupation du sol

3.1- Les installations classées dès lors qu'elles sont liés aux activités agricoles ou à une occupation autorisée dans la zone.

3.2- Le camping à la ferme et les aires naturelles de camping sous réserve qu'ils soient considérés comme le prolongement de l'activité de l'exploitation agricole[13].

3.3- Les ouvrages nécessaires à la découverte des sites et à l'accessibilité aux équipements de sport ou de loisirs (aires de stationnement, abris bus, sanitaires, …) dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

3.4- Les ouvrages de protection ou de gestion des inondations, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

3.5- Les affouillements et exhaussements du sol, liés aux travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone hormis prescriptions contraires relatives aux zones inondables, aux zones humides et à l'intérieur du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (P.P.R.I.), et à condition qu'ils préservent les éléments caractéristiques de la faune et de la flore naturelles et que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

3.6- L'aménagement d'aires de sport et de loisirs de plein air, sans construction.

3.7- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement.

3.8- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones inondables, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement.

3.9- A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (P.P.R.I.), les constructions, ouvrages ou travaux doivent respecter les dispositions dudit document (voir annexe "servitudes d'utilité publique").

3.10- Dans les secteurs soumis aux risques et nuisances liés à la nature des sols (voir cartographie des zones d'aléas : « Plan n°3 », les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions et recommandations définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement.

---

[11] *Lorsque la construction existante est située à moins de 100 m d'un des bâtiments d'exploitation en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans, une extension d'habitation ou d'activité non agricole ne doit pas avoir pour conséquence de réduire la distance séparant la construction existante d'un bâtiment agricole en activité.*

[12] *Lorsque la construction existante est située à moins de 100 m d'un des bâtiments d'exploitation en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans, une extension d'habitation ou d'activité non agricole ne doit pas avoir pour conséquence de réduire la distance séparant la construction existante d'un bâtiment agricole en activité.*

[13] *Voir page précédente*

4 – En outre en secteur Ng uniquement, la construction de locaux techniques et sanitaires ainsi que l'installation de caravanes dans le cadre de la sédentarisation des gens du voyage dans les limites fixées à l'article N9.

Article N 3

Desserte des terrains par les voies — Accès aux voies ouvertes au public

1 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées.

2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir :
- des voies publiques ayant le statut de route express (nationale, départementale ou communale) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet ;
- des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

Article N 4

Desserte des terrains par les réseaux

1 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau

1.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe "Alimentation en eau potable" et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

1.2. Autre type d'alimentation en eau

L'alimentation individuelle pourra être autorisée dans le respect des règles d'hygiène en vigueur.

2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public…)

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

3 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1. Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent être dirigées vers le réseau correspondant s'il existe par des dispositifs appropriés. Les dispositifs de récupération d'eau sont cependant recommandés.
En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons…) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

3.2. Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe assainissement.
L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) pourra être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires liées à l'activité agricole dans le réseau public d'assainissement sera subordonnée à un pré-traitement approprié.

Dispositifs provisoires :

Si les ouvrages primaires ne peuvent être mis en place à temps, le raccordement immédiat au réseau public d'assainissement ne sera pas exigé. Les installations devront être conçues conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe assainissement, et réalisées de manière à pouvoir se raccorder sur le réseau public lorsqu'il sera réalisé. Les dispositifs provisoires d'épuration et de rejet au milieu naturel devront être mis hors circuit lors du raccordement au réseau public.

4 – Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines, dirigées sur des dispositifs de traitement individuels et rejetées au milieu naturel conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe assainissement.
La mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome doit être justifiée par une étude particulière, réalisée à la parcelle par un bureau d'études spécialisé, même si pour le secteur considéré l'étude de zonage d'assainissement a arrêté le choix d'une filière adaptée

5 - Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction nouvelle à usage d'habitation, commerces, bureaux et autres activités, équipements doit prévoir pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet, dans le respect des préconisations techniques de la notice technique annexée au PLU « collecte et traitement des déchets ».

Article N 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Disposition abrogée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014

Article N 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

– voie privée : la délimitation est définie par la limite de l'emprise de la voie ;
– voie publique : l'alignement est défini par un plan d'alignement, un emplacement réservé ou à défaut par la limite entre le domaine public et la propriété privée.

1 – Voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions, parties de construction, extensions (hors éléments en saillie de la façade* et isolation par l'extérieur des constructions existantes dans la limite de 0,3 m) doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **5 m par rapport à l'alignement** (ou la limite de l'emprise de la voie privée), excepté lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou une implantation obligatoire qui devront être respectées.

Une implantation entre 0 et 5 m pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 151-19, soit au titre des Monuments Historiques ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur un terrain contigu, ne respectant pas les règles du présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;

- lorsqu'il existe des constructions contiguës implantées selon un alignement particulier sous réserve du respect de cet alignement ;
- la réalisation des installations, équipements et locaux techniques liés aux différents réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage ;
- la mise aux normes des bâtiments à usage agricole ;
- la mise en conformité des normes sanitaires des habitations ;
- la construction d'annexes dont la hauteur maximale ne dépasse pas 3 m 50 ;
- les constructions, ouvrages ou travaux liés à la réalisation de jardins familiaux ;
- l'isolation par l'extérieur des constructions existantes dans la limite de 0,3 m.

2 – Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables

Les constructions, parties de construction, extensions (hors éléments en saillie de la façade* et isolation par l'extérieur des constructions existantes dans la limite de 0,3 m) et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **3m par rapport à l'alignement** (ou la limite de l'emprise de la voie privée) dans le cas contraire, excepté lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou une implantation obligatoire qui devront être respectées.

Une implantation entre 0 et 3 m pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 151-19 soit au titre des Monuments Historiques ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur un terrain contigu, ne respectant pas les règles du présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- lorsqu'il existe des constructions contigües implantées selon un alignement particulier sous réserve du respect de cet alignement ;
- la réalisation des installations, équipements et locaux techniques liés aux différents réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage ;
- la mise aux normes des bâtiments à usage agricole ;
- la mise en conformité des normes sanitaires des habitations.
- la construction d'annexes dont la hauteur maximale ne dépasse pas 3 m 50 ;
- les constructions, ouvrages ou travaux liés à la réalisation de jardins familiaux ;
- l'isolation par l'extérieur des constructions existantes dans la limite de 0,3 m.

3 – Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions, parties de construction, extensions (hors éléments en saillie de la façade*) doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **10 m** par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique, excepté lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou une implantation obligatoire qui devront être respectées.
Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau ou au fonctionnement du service fluvial (maisons éclusières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.).

Article N 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparatives.
Les règles de prospect ne s'appliquent pas :
– pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction
– pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées :
– soit en limite séparative,
– soit en retrait minimal de **5 mètres**.

Une implantation entre 0 et 5 m pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 151-19, soit au titre des Monuments Historiques ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur un terrain contigu, ne respectant pas les règles du présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- lorsqu'il existe des constructions contiguës implantées selon un alignement particulier sous réserve du respect de cet alignement ;
- la réalisation des installations, équipements et locaux techniques liés aux différents réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage ;
- la mise aux normes des bâtiments à usage agricole ;
- la mise en conformité des normes sanitaires des habitations.
- la construction d'annexes dont la hauteur maximale ne dépasse pas 3 m 50 ;
- les constructions, ouvrages ou travaux liés à la réalisation de jardins familiaux ;
- l'isolation par l'extérieur des constructions existantes dans la limite de 0,3 m.

Article N 8

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article N 9

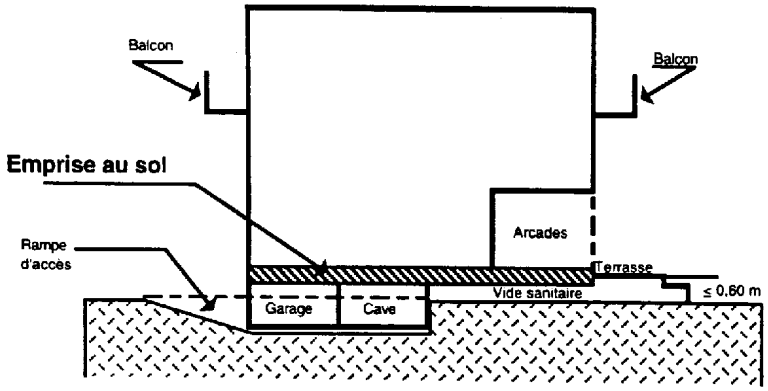
Emprise au sol des constructions

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1 – Définitions

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à 0,60 m par rapport au terrain naturel, exception faite des éléments en saillie de la façade*.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.



2 – Règles d'emprise

L'emprise au sol des constructions de toute nature n'est pas réglementée sauf dans les cas suivants :

2.1- La construction d'un ou plusieurs garage (s) en annexe à l'habitation existante est autorisée dans la **limite totale de 40 m²** d'emprise au sol.

2.2 La construction d'un bâtiment annexe à l'habitation existante (abri de jardin, etc.), est autorisée dans la **limite de totale de 20 m²** d'emprise au sol.

2.3- Les abris pour animaux sur terrain nu ou bâti dans **la limite totale de 40 m²** d'emprise au sol, et sous réserve que la superficie du terrain soit au minimum de 1 hectare.

2.4- Les constructions, ouvrages ou travaux liés à la réalisation de jardins familiaux dans la **limite totale de 12 m²** d'emprise au sol et sous réserve d'intégration paysagère.

2.5- En secteur Ng, la construction de locaux techniques dans la **limite totale de 40 m²** d'emprise au sol et de locaux sanitaires dans la **limite totale de 15 m²** d'emprise au sol, est autorisée.

Article N 10

Hauteur maximale des constructions

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et équipements techniques liés aux différents réseaux des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux constructions et installations agricoles.

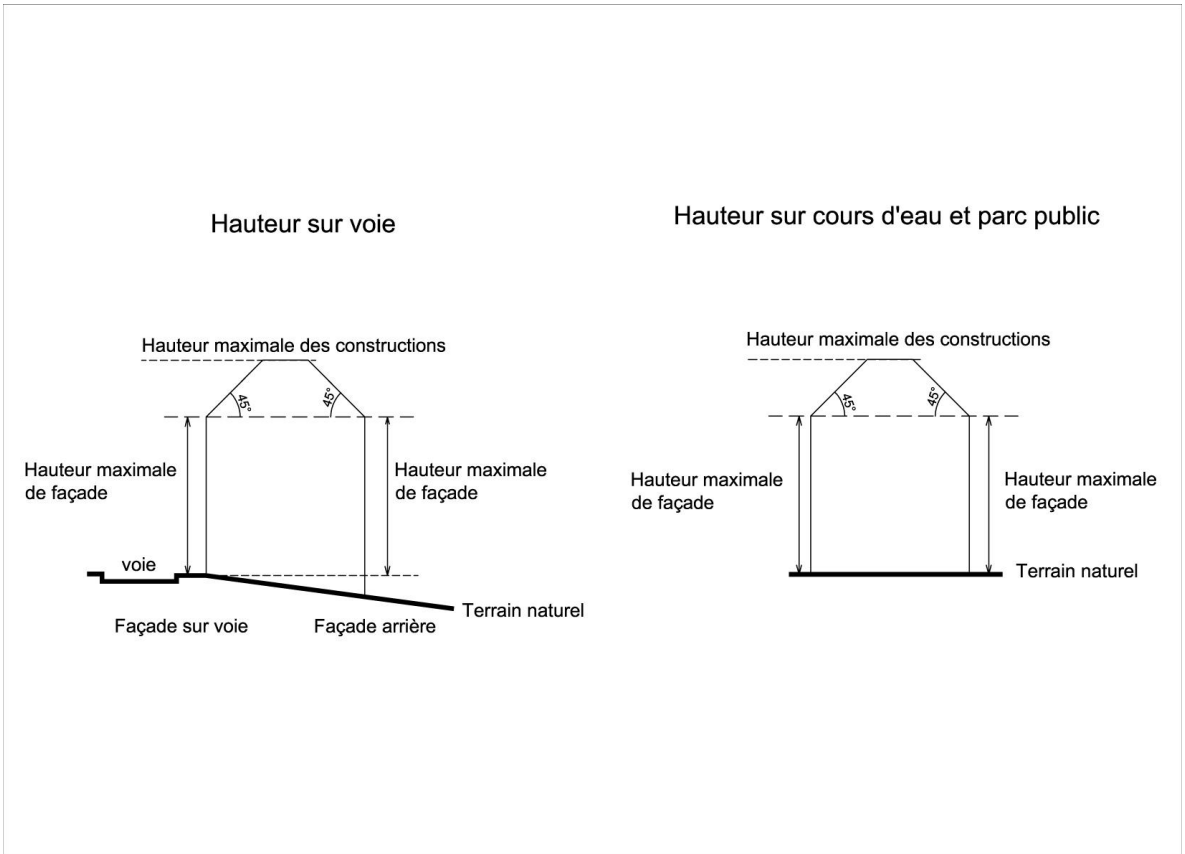
1 – Définition

La hauteur maximale des façades inclut l'ensemble des plans de façade (excepté ceux des attiques ainsi que la partie d'un mur pignon située au-dessus de l'égout du toit), y compris l'éventuel garde-corps surmontant l'acrotère. Ne peuvent dépasser de cette hauteur maximale des façades que les volumes sous toiture, sous terrasse, sous attique*, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, les saillies traditionnelles (sauf garde-corps au-dessus de l'acrotère) ainsi que les éléments architecturaux*.

La hauteur de tous les plans de façades (excepté ceux des attiques*) se mesure ainsi :

- Pour les façades sur voie (automobile, piétonne, piste cyclable) à partir du niveau du sol de la voie à l'alignement à l'aplomb de la construction,
- Pour les façades sur cours d'eau et parc public, à partir du niveau du terrain naturel à l'aplomb de la construction.

Lorsque la voie ou le terrain sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 20 m de long et la cote du gabarit ou de la hauteur de chaque section est prise au point médian de chacune d'elle.



2 - Hauteur maximale des constructions

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

- **d'une hauteur maximale des façades principales sur rue et arrière ne dépassant pas 7m.**
  La hauteur maximale de chacune des façades principales sur rue et arrière détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

- **d'un plan incliné à 45° partant de chacune de ces horizontales.**

- **d'une hauteur maximale des constructions ne dépassant pas R+1+C.**

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

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

Cas particuliers

Un gabarit différent et une hauteur supérieure peuvent être autorisés pour permettre les travaux d'aménagement et d'extension des constructions ou parties de constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, dans la limite de la hauteur maximale de la construction existante la plus haute.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes peut s'effectuer au-delà des hauteurs maximales prévues aux présentes dispositions dans la limite de 0,3m.

En secteur Ng, la construction de locaux techniques et de locaux sanitaires est limitée à **une hauteur maximale de 3,5 m.**

Article N 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En référence à l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1 – Aspect extérieur des constructions

1.1. Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :
– les caractéristiques du contexte dans lequel elles s'insèrent,
– les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

1.2. Façades : matériaux et ravalement

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées.

Matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :
– l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
– pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

Ravalement

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade.

La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :
– la technique de ravalement utilisée ;
– l'environnement direct de l'immeuble ;
– la surface des façades et leur impact dans l'environnement.

De ce fait, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement. Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :
– de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements...) ;
– de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux...).

1.3. Couvertures, toitures

Constructions à usage d'habitation

Le couvrement des constructions doit être adapté à l'architecture du projet et s'harmoniser à son environnement immédiat.

Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques afin d'en limiter l'impact visuel.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Autres constructions

Pour les constructions à usage autre que d'habitation, les toitures pourront être réalisées en matériaux couramment utilisés pour les bâtiments à usage agricole ou industriel en fonction de l'environnement.

1.4. Ouvertures, huisseries

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

2 – Aménagement des abords des constructions

2.1. Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

2.2. Clôtures

Les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

Elles pourront être composées soit d'un grillage fixé sur des piquets de bois ou métalliques, soit de haies végétales doublant éventuellement un grillage, soit d'un mur lorsqu'il prolonge le bâti et présente avec lui une unité d'aspect. Les haies végétales, composées uniquement avec des essences non bocagères telles que les thuyas et les palmes sont proscrites.

3 – Protection spéciale d'architecture et d'aspect

Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, repérés au règlement graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques, architecturales et patrimoniales des dits bâtiments.

Toute nouvelle construction réalisée à proximité devra avoir des caractéristiques telles qu'elle ne puisse nuire à l'intérêt de l'ensemble.

4- Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la construction (de préférence) ou dans les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.
Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.
Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

5- ▪ Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Article N 12

Aires de stationnement

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

Article N 13

Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

1 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres*

Les espaces libres* de toute construction ou installation seront aménagés en espaces verts et convenablement entretenus.

3 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations

Le projet développe une composition paysagère qui s'articule avec la trame arborée du secteur. Il conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes.
Des plantations arbustives ou arborées doivent être implantées autour des bâtiments d'exploitation agricole, des aires de stockage ou techniques, à l'exception des circulations, en vue de favoriser l'intégration des constructions dans l'environnement et délimiter les espaces de stockage ou aires techniques.

Les haies bocagères, talus plantés, structures végétales particulières (vergers, allées plantées) doivent être préservés dans la mesure du possible, voire régénérés.

L'ensemble des dispositions édictées ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements techniques liés aux différents réseaux.

Article N 14

Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ZONE NP

Article NP 1

Occupations ou utilisations du sol interdites

Les constructions, ouvrages ou travaux de toute nature à l'exception de celles visées à l'article NP 2.

Article NP 2

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1– L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination, sans dépasser les emprises et volumes initiaux, et sous réserve de la préservation du caractère architectural original.

2 - Les ouvrages nécessaires à la découverte des sites et à l'accessibilité aux équipements de sport et loisirs (aires de stationnement, abris bus, sanitaires, …) dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

3 - Les constructions ou changements de destination en vue d'affecter les constructions à l'entretien ou à l'animation de la zone, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

4 - Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.

5 - Les travaux destinés aux cheminements piétons et cycles et les ouvrages nécessaires à l'étude, la découverte et la protection de la zone considérée, sous réserve de ne pas porter atteinte à la richesse et la qualité des sites.

6 - Les travaux qui visent à améliorer la capacité d'accueil des richesses écologiques (reprofilage des berges, création de prairies humides, plans d'eau, …) dans le respect du fonctionnement et de l'aspect du site.

7 - Les travaux nécessaires à la réalisation de voies nouvelles si elles se situent hors des Milieux Naturels d'Intérêts Ecologiques.

8 – Les ouvrages de protection ou de gestion des inondations, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

9 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement.

10 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones inondables, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement.

11 - A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (P.P.R.I.), les constructions, ouvrages ou travaux doivent respecter les dispositions dudit document (voir annexe "servitudes d'utilité publique").

12 - Dans les secteurs soumis aux risques et nuisances liés à la nature des sols (voir cartographie des zones d'aléas : « Plan n°3 », les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions et recommandations définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement.

Article NP 3

Desserte des terrains par les voies — Accès aux voies ouvertes au public

1 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées.

2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public
Aucun accès ne pourra être autorisé à partir :

- des voies publiques ayant le statut de route express (nationale, départementale ou communale) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet ;
- des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

Article NP 4

Desserte des terrains par les réseaux

1 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau

1.1. Alimentation en eau potable
Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe "Alimentation en eau potable" et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

1.2. Autre type d'alimentation en eau
L'alimentation individuelle pourra être autorisée dans le respect des règles d'hygiène en vigueur.

2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public…)
Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

3 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1. Assainissement des eaux pluviales
Les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent être dirigées vers le réseau correspondant s'il existe par des dispositifs appropriés. Les dispositifs de récupération d'eau sont cependant recommandés.
En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons…) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

3.2. Assainissement des eaux usées
Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe assainissement.
L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) pourra être imposé.
L'évacuation des eaux résiduaires liées à l'activité agricole dans le réseau public d'assainissement sera subordonnée à un pré-traitement approprié.

Dispositifs provisoires :
Si les ouvrages primaires ne peuvent être mis en place à temps, le raccordement immédiat au réseau public d'assainissement ne sera pas exigé. Les installations devront être conçues conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe assainissement, et réalisées de manière à pouvoir se raccorder sur le réseau public lorsqu'il sera réalisé. Les dispositifs provisoires d'épuration et de rejet au milieu naturel devront être mis hors circuit lors du raccordement au réseau public.

4 – Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif
Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines, dirigées sur des dispositifs de traitement individuels et rejetées au milieu naturel conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe assainissement.
La mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome doit être justifiée par une étude particulière, réalisée à la parcelle par un bureau d'études spécialisé, même si pour le secteur considéré l'étude de zonage d'assainissement a arrêté le choix d'une filière adaptée.

5 - Collecte des déchets ménagers et assimilés
Toute construction nouvelle à usage d'habitation, commerces, bureaux et autres activités, équipements doit prévoir pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet, dans le respect des préconisations techniques de la notice technique annexée au PLU « collecte et traitement des déchets ».

Article NP 5

Superficie minimale des terrains constructibles
Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article NP 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
L'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :
- voie privée : la délimitation est définie par la limite de l'emprise de la voie ;
- voie publique : l'alignement est défini par un plan d'alignement, un emplacement réservé ou à défaut par la limite entre le domaine public et la propriété privée.

1 – Voies ouvertes à la circulation automobile
Les constructions, parties de construction, extensions (hors éléments en saillie de la façade* et isolation par l'extérieur des constructions existantes dans la limite de 0,3 m) doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **5 m** par à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée), excepté lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou une implantation obligatoire qui devront être respectées.

Une implantation entre 0 et 5 mètres pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :
- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 151-19, soit au titre des Monuments Historiques ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur un terrain contigu, ne respectant pas les règles du présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- lorsqu'il existe des constructions contigües implantées selon un alignement particulier sous réserve du respect de cet alignement ;
- la réalisation des installations, équipements et locaux techniques liés aux différents réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage ;
- la mise en conformité des normes sanitaires des habitations.

- l'isolation par l'extérieur des constructions existantes dans la limite de 0,3 m.

2 – Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables
Les constructions, parties de construction, extensions (hors éléments en saillie de la façade* et isolation par l'extérieur des constructions existantes dans la limite de 0,3 m) doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **3 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée) dans le cas contraire, excepté lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou une implantation obligatoire qui devront être respectées.

Une implantation entre 0 et 3 mètres pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 151-19, soit au titre des Monuments Historiques ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur un terrain contigu, ne respectant pas les règles du présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- lorsqu'il existe des constructions contiguës implantées selon un alignement particulier sous réserve du respect de cet alignement ;
- la réalisation des installations, équipements et locaux techniques liés aux différents réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage ;
- la mise en conformité des normes sanitaires des habitations.
- l'isolation par l'extérieur des constructions existantes dans la limite de 0,3 m.

3 – Cours d'eau identifiés au règlement graphique
Les constructions, parties de construction, extensions (hors éléments en saillie de la façade*) doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **10 m** par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique, excepté lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou une implantation obligatoire qui devront être respectées.
Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau ou au fonctionnement du service fluvial (maisons éclusières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.).

Article NP 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparatives.
Les règles de prospect ne s'appliquent pas :

– pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction
– pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées soit **en limites séparatives**, soit **en retrait** de ces dernières.
En cas de retrait d'une ou plusieurs des limites séparatives, les constructions ou parties de construction doivent être implantées en retrait minimal de **5 m**.

Une implantation entre 0 et 5 mètres pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 151-19, soit au titre des Monuments Historiques ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur un terrain contigu, ne respectant pas les règles du présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- lorsqu'il existe des constructions contiguës implantées selon un alignement particulier sous réserve du respect de cet alignement ;
- la réalisation des installations, équipements et locaux techniques liés aux différents réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage ;

- la mise en conformité des normes sanitaires des habitations.
- l'isolation par l'extérieur des constructions existantes dans la limite de 0,3 m.

Article NP 8

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article NP 9

Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article NP 10

Hauteur maximale des constructions

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et équipements techniques liés aux différents réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

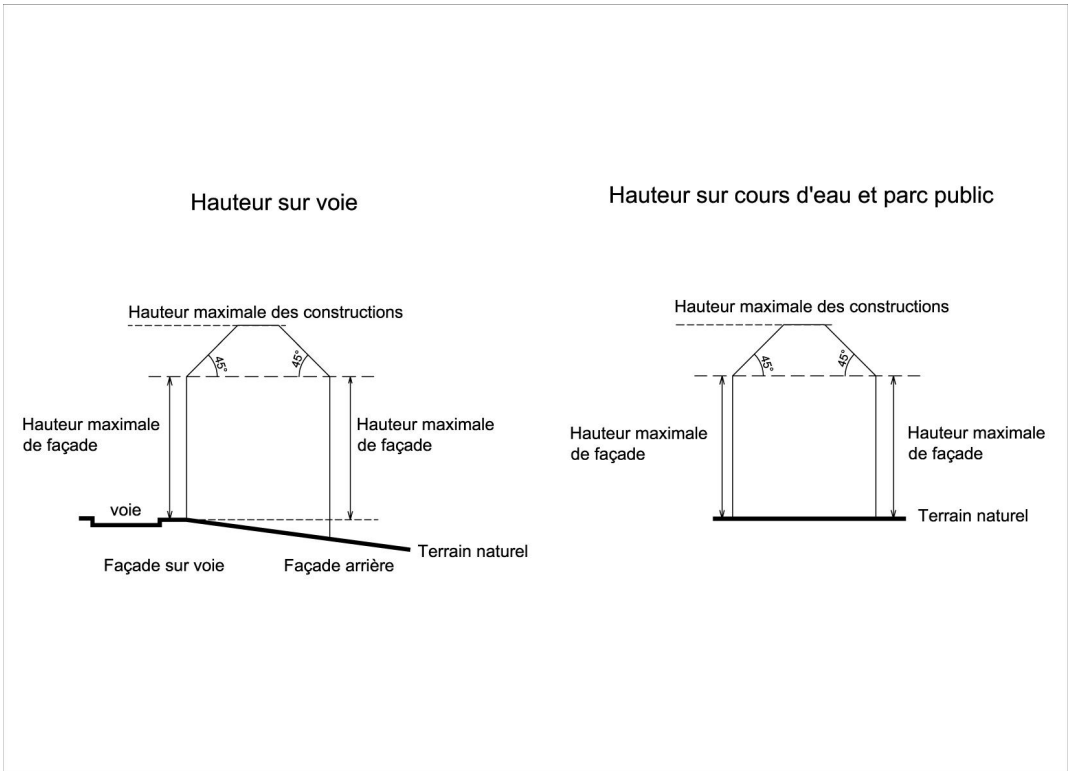
1 – Définition

La hauteur maximale des façades inclut l'ensemble des plans de façade (excepté ceux des attiques ainsi que la partie d'un mur pignon située au-dessus de l'égout du toit), y compris l'éventuel garde-corps surmontant l'acrotère. Ne peuvent dépasser de cette hauteur maximale des façades que les volumes sous toiture, sous terrasse, sous attique*, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, les saillies traditionnelles (sauf garde-corps au-dessus de l'acrotère) ainsi que les éléments architecturaux*.

La hauteur de tous les plans de façades (excepté ceux des attiques*) se mesure ainsi :

- Pour les façades sur voie (automobile, piétonne, piste cyclable) à partir du niveau du sol de la voie à l'alignement à l'aplomb de la construction,
- Pour les façades sur cours d'eau et parc public, à partir du niveau du terrain naturel à l'aplomb de la construction.

Lorsque la voie ou le terrain sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 20 m de long et la cote du gabarit ou de la hauteur de chaque section est prise au point médian de chacune d'elle.



2 - Hauteur maximale des constructions

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

- **d'une hauteur maximale des façades principales sur rue et arrière ne dépassant pas 7m.**
  La hauteur maximale de chacune des façades principales sur rue et arrière détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

- **d'un plan incliné à 45° partant de chacune de ces horizontales.**

- **d'une hauteur maximale des constructions ne dépassant pas R+1+C.**

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

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

Cas particuliers

Un gabarit différent et une hauteur supérieure peuvent être autorisés pour permettre les travaux d'aménagement et d'extension des constructions ou parties de constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, dans la limite de la hauteur maximale de la construction existante la plus haute.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes peut s'effectuer au-delà des hauteurs maximales prévues aux présentes dispositions dans la limite de 0,3m.

Article NP 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En référence à l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1 – Aspect extérieur des constructions

1.1. Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

1.2. Façades : matériaux et ravalement

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

Ravalement

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade.

La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique de ravalement utilisée ;
- l'environnement direct de l'immeuble ;
- la surface des façades et leur impact dans l'environnement.

De ce fait, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement. Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements...) ;
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux...).

1.3. Couvertures, toitures

Constructions à usage d'habitation

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Autres constructions

Pour les constructions à usage autre que d'habitation, les toitures pourront être réalisées en matériaux couramment utilisés pour les bâtiments à usage agricole ou industriel en fonction de l'environnement.

1.4. Ouvertures, huisseries

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

2 – Aménagement des abords des constructions

2.1. Bâtiments annexes
Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

2.2. Clôtures
Lorsqu'elle n'est pas imposée par les contraintes de gardiennage, l'édification d'une clôture n'est pas obligatoire.
Les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.

Les clôtures doivent être conçues pour assurer la pérennité des vues et dégagements visuels.
Elles pourront être composées soit d'un grillage fixé sur des piquets de bois ou métalliques, soit de haies végétales doublant éventuellement un grillage, soit d'un mur lorsqu'il prolonge le bâti et présente avec lui une unité d'aspect. Les haies végétales, composées uniquement avec des essences non bocagères telles que les thuyas et les palmes sont proscrites.

3 – Protection spéciale d'architecture et d'aspect
Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, repérés au règlement graphique, les travaux d'aménagement et de remise en état seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques, architecturales et patrimoniales des dits bâtiments.
Toute nouvelle construction réalisée à proximité devra avoir des caractéristiques telles qu'elle ne puisse nuire à l'intérêt de l'ensemble.

4- Locaux et équipements techniques
Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la construction (de préférence) ou dans les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.
Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.
Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

5- ▪ Antennes et pylônes
Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.
Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Article NP 12

Aires de stationnement

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article NP 13

Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Le projet développe une composition paysagère qui s'articule avec la trame arborée du secteur. Il conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes.
Des plantations arbustives ou arborées doivent être implantées autour des bâtiments d'exploitation agricole, des aires de stockage ou techniques, à l'exception des circulations, en vue de favoriser l'intégration des constructions dans l'environnement et délimiter les espaces de stockage ou aires techniques.

Les haies bocagères, talus plantés, structures végétales particulières (vergers, allées plantées) doivent être préservés dans la mesure du possible, voire régénérés.

L'ensemble des dispositions édictées ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements techniques liés aux différents réseaux.

Article NP 14

Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ANNEXES

ANNEXE

Extrait de la Nomenclature d'Activités Françaises (code NAF)

47.1	**Commerce de détail en magasin non spécialisé**
47.11	Commerce de détail en magasin non spécialisé à prédominance alimentaire
47.11A	*Commerce de détail de produits surgelés*
47.11B	*Commerce d'alimentation générale*
47.11C	*Supérettes*
47.11D	*Supermarchés*
47.11E	*Magasins multi-commerces*
47.11F	*Hypermarchés*
47.19	Autre commerce de détail en magasin non spécialisé
47.19A	*Grands magasins*
47.19B	*Autres commerces de détail en magasin non spécialisé*
47.2	**Commerce de détail alimentaire en magasin spécialisé**
47.21	Commerce de détail de fruits et légumes en magasin spécialisé
47.21Z	*Commerce de détail de fruits et légumes en magasin spécialisé*
47.22	Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé
47.22Z	*Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé*
47.23	Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé
47.23Z	*Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé*
47.24	Commerce de détail de pain, pâtisserie et confiserie en magasin spécialisé
47.24Z	*Commerce de détail de pain, pâtisserie et confiserie en magasin spécialisé*
47.25	Commerce de détail de boissons en magasin spécialisé
47.25Z	*Commerce de détail de boissons en magasin spécialisé*
47.26	Commerce de détail de produits à base de tabac en magasin spécialisé
47.26Z	*Commerce de détail de produits à base de tabac en magasin spécialisé*
47.29	Autres commerces de détail alimentaires en magasin spécialisé
47.29Z	*Autres commerces de détail alimentaires en magasin spécialisé*