DEPARTEMENT DU CALVADOS

Tilly-sur-Seulles

Plan Local d'Urbanisme

3.1) Règlement écrit

APPROBATION

P.O.S. INITIAL
Approuvé par un arrêté préfectoral
en date du 09.03.1977.
REVISION N°1 approuvée par
une délibération en date du 14.04.1987
MODIFICATION N°1 approuvée par
une délibération en date du 08.09.1999
MODIFICATION N°2 approuvée par
une délibération en date du 12.06.2002

P.L.U. approuvé par une délibération en date du 14.06.2012

MODIFICATION N°1 approuvée par une délibération en date du 17.04.2014

MODIFICATION N°2 approuvée par une délibération en date du 17.09.2018

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du : **17/09/2018**

Septembre 2018

SOMMAIRE

TITRE 1 - REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES 2
Article 1 - Permis de démolir 3
Article 2 - Prescriptions du P.L.U. 3
Article 3 - La prise en compte des risques et nuisances 8
Article 4 -Rappel des dispositions concernant les accès privés hors agglomération sur les routes départementales 11

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 12
Zone UA 13
Zone UB 22
Zone UC 30
Zone UD 38
Zone UG 45
Zone US 52
Zone UZ 59

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER 66
Zone 1AU 67
Zone 1AUG 69
Zone 1AUZ 75
Zone AU 82
Zone AUZ 90

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE 91

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 97
Zone N 98
Zone NP 103

TITRE 6 - DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER L123-1 7 107

ANNEXES 111

TITRE 1

REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

ARTICLE 1 - PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions des articles L. 421-3, R. 421-26 à R. 421-28 du Code de l'urbanisme.

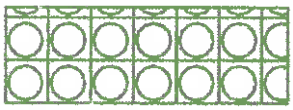
Cette obligation est instituée lorsque les travaux ont pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- 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;
- inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- 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 ;
- 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 du 7° de l'article L. 123-1, 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 2 - PRESCRIPTIONS DU PLU

2.1) 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. 130-1 à L. 130-3 et R. 130-1 à R. 130-20 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 sont libres 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)

2.2) 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).

2.3) Eléments du paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 123-1 7 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. 123-1 7, 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 conception des éventuels aménagements pourra avantageusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes.

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 graphique identifie et cartographie les éléments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L.123-1 7 du code de l'urbanisme. Tout projet de démolition et/ou de transformation (même partielle) devra ainsi être soumis à autorisation (voir ci-après).

L'annexe au règlement relative au patrimoine d'intérêt local protégé au titre de l'article L 123-1 7 du code de l'urbanisme fixe des recommandations pour chaque élément.

2.4) 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.

2.5) Biodiversité

2.5.1) Les zones humides

Des secteurs identifiés comme **zone humide** sont figurés au plan par une trame spécifique.

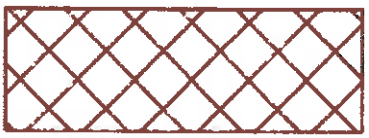
L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquels ils sont situés et aux dispositions particulières ci-après.

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.

2.6) 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. 123-17, L. 230-1 et suivants et R. 123-10 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.

2.7) Servitudes d'urbanisme figurées au plan

En application des articles L. 123-2 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 application des articles L. 123-1 16 du Code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme peut également délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, 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 qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Ce pourcentage varie en fonction de la **taille du programme** de construction ou d'aménagement, déterminée par le nombre de logements construits, dans les conditions définies par le tableau figurant dans l'annexe « Servitudes d'urbanisme particulières » sous la rubrique « secteurs de mixité sociale article L.123-1 16) ».

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 pour chacun des secteurs concernés l'importance du programme envisagé.

Champ d'application de la règle et définitions

Ces dispositions sont opposables aux programmes de construction ou d'aménagement, à destination d'habitation, ou à destination mixte, autorisés à compter de la date d'approbation de la présenté révision.

Les catégories de logements auxquelles l'obligation s'applique sont définies à l'article R.111-1-1 du code de la construction et de l'habitation, qui dispose en son alinéa 2 :

« Constituent des bâtiments d'habitation au sens du présent chapitre les bâtiments ou parties de bâtiment abritant un ou plusieurs logements, y compris les foyers, tels que les foyers de jeunes travailleurs et les foyers pour personnes âgées, à l'exclusion des locaux destinés à la vie professionnelle lorsque celle-ci ne s'exerce pas au moins partiellement dans le même ensemble de pièces que la vie familiale et des locaux auxquels s'appliquent les articles R.123-1 à R.123-55, R.152-4 et R.152-5. »

Modalités de réalisation de la servitude

La servitude de mixité sociale est mise en œuvre :

- soit par la réalisation directe du programme de logements aidés par l'Etat;
- soit par la cession du terrain d'assiette sur lequel sera construit ledit programme à un des organismes énumérés à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation.

Numéro de secteur	Taille du programme	Taux minimal de logements affecté au logement aidé	Catégorie de logement aidé
PL1	20 logements et plus	10%	PLUS ou PLS
PL2	20 logements et plus	10%	PLUS ou PLS
PL3	20 logements et plus	10%	PLUS ou PLS

2.8) Bande de constructibilité principale

La bande de constructibilité principale, dans les zones où elle est instituée, correspond à la portion du terrain d'assiette du projet bordant les emprises publiques et voies ou les marges de recul. Le terrain non compris dans la bande de constructibilité principale constitue la bande de constructibilité secondaire.

L'application d'une bande de constructibilité principale est déclenchée par :

- les emprises publiques ou voies existantes à la date d'approbation du PLU ;
- les emprises publiques ou voies nouvelles, à condition qu'elles assurent une liaison entre deux voies existantes distinctes ou qu'elles répondent aux caractéristiques définies à l'article 3 de chaque zone pour les voies nouvelles ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'une voie ou d'une place en application de l'article L 123-1-8 du Code de l'urbanisme.

La profondeur de la bande de constructibilité principale est mesurée horizontalement et perpendiculairement à la limite de voie, de recul ou d'emplacement réservé pour voie ou place.

La profondeur de la bande de constructibilité principale est mesurée horizontalement et perpendiculairement à la limite :

- de voie ;
- de recul, telle qu'elle est définie à l'article 6 des règlements des différentes zones ;
- d'emplacement réservé pour voie.

ARTICLE 3 - LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

Conformément aux dispositions de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme, les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme, font notamment apparaître les secteurs, où les nécessités de la préservation des ressources naturelles ou de protection contre les nuisances, ainsi que l'existence de risques technologiques ou de risques naturels (tels que inondations, érosion, affaissements, éboulements), justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

Sont précisées ci-après les règles particulières s'appliquant aux secteurs ainsi identifiés, nonobstant les dispositions applicables dans chacune des zones.

A) Le risque d'inondation par débordement des cours d'eau

Cette zone correspond aux secteurs soumis au risque d'inondation par débordement des cours d'eau (cf. – annexe 1 du règlement).
L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquelles 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 m² 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 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.

B) Le risque d'inondation par remontées des nappes d'eau souterraine

Certains secteurs du territoire sont exposés à un risque d'inondation par remontées des nappes d'eau souterraine *(cf. – annexe 1 du règlement)*. Pour tous travaux ou constructions autorisés dans ces secteurs, et en fonction de l'aléa :

- **Les constructions seront interdites dans les secteurs où des débordements effectifs ont déjà été constatés :**

- **Les sous-sols seront interdits dans les zones où la profondeur de la nappe est comprise entre 0 et 1 mètre, puis 1 mètre et 2.5 mètres :**

- **Des dispositions constructives et techniques appropriées pour bloquer les remontées d'eau par capillarité pourront être imposées.**

- **Des dispositions techniques, adaptées à la nature des terrains, devront être prises pour diminuer le risque de dysfonctionnement des systèmes de gestion des eaux pluviales par infiltration.**

La carte jointe en annexe « *Risque d'inondation par les nappes d'eau souterraine – Caractérisation de l'aléa par cartographie de l'épaisseur des terrains non saturés par les eaux souterraines en situation de très haute eaux* » est un document d'information, sans valeur réglementaire, susceptible d'être réactualisé. Il convient de se référer à la carte en vigueur au moment de la demande d'autorisation.

C) Le risque lié aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles

La carte d'aléa retrait-gonflement des argiles annexé au présent règlement 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.

Ainsi, des dispositions constructives spécifiques au phénomène de retrait-gonflement des argiles devront être respectées :

- en zone d'aléa fort à moyen lorsque la présence d'argiles sensibles au phénomène de retrait-gonflement à faible profondeur sera confirmée grâce à la réalisation d'essais en laboratoire spécifiques,

- à l'inverse, en zone d'aléa faible et en zone d'aléa moyen lorsque la présence d'argiles sensibles au phénomène de retrait-gonflement à faible profondeur sera infirmée grâce à la réalisation d'essais en laboratoire spécifiques, les projets ne feront pas l'objet de recommandations constructives particulières vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement des argiles.

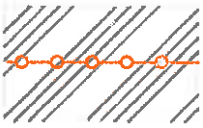
La demande de permis de construire devra ainsi montrer une compatibilité avec la sécurité publique au sens de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme.

D) Le risque lié à la présence de cavités souterraines

Le territoire de la commune est concerné par la présence de cavités souterraines (cf. annexe du règlement). Conformément à l'article 111-2 du code de l'urbanisme, les parcelles concernées par ce risque sont déclarées inconstructibles.

E) Le risque lié au transport de gaz naturel

La commune est concernée par le passage d'une canalisation de gaz naturel (cf . annexe du règlement) qui justifie des restrictions de construction ou d'installation, conformément à l'article R123-11b du code de l'urbanisme.
Ainsi, un couloir d'une largeur de 90 m défini à partir de la canalisation de gaz naturel figure sur les règlements graphiques (pièces 3.2 et 3.3 du P.L.U.). Aucune construction nouvelle est autorisée à l'intérieur de ce couloir afin de ne pas exposer la population aux risques liés au transport de matière dangereuse.



ARTICLE 4 - RAPPEL DES DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES PRIVES HORS AGGLOMERATION SUR LES ROUTES DEPARTEMENTALES

Limitation des accès

Le long des routes départementales n° 6, 9, 13, la modification et la création d'accès privés seront soumis à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la Voirie Routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

Les nouveaux accès seront interdits au-delà des portes d'agglomération lorsque l'accès est possible sur une autre voie publique.

La permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter :

- Regroupement des accès hors agglomération tous les 400 à 600 m.
- Distances de visibilité des accès : l'usager de l'accès doit disposer du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager sur la route prioritaire, décider de sa manœuvre, démarrer et réaliser sa manœuvre de traversée, avant qu'un véhicule prioritaire initialement masqué ne survienne.

Toutefois, la création d'accès ne sera accordée que de façon restrictive, après étude de variantes envisageant la desserte des propriétés riveraines sur une autre voie ouverte au public ou sur une voie parallèle ou adjacente.

Dans les zones AU à urbaniser et dans les zones constructibles liées à l'extension de l'agglomération, s'il n'existe pas d'autres accès satisfaisant, le branchement d'une voie nouvelle de desserte d'une zone ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans de bonnes conditions de sécurité.

Marges de recul applicables au-delà des portes d'agglomération et recul des obstacles latéraux

Les valeurs des marges de recul sont un minimum à respecter et s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer. Elles sont également à prendre en compte dans les zones constructibles et les zones à urbaniser situées au-delà des portes d'agglomération et en bordure d'une voie départementale.

RD	Hiérarchisation du réseau routier départemental	Retraits par rapport à l'axe des voies	Accès
6	Réseau structurant de 2nd catégorie	35 m	Interdits
9	1ère catégorie	35 m	Limités et regroupés
13	Réseau cantonal	5 m	Autorisés sous réserve de leur sécurité

Classée voie grande circulation, la RD 13 est soumise aux dispositions de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme. Le retrait exigé en dehors des espaces urbanisés est donc porté à 75 m.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

UA
UB
UC
UD
UG
US
UZ

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux sauf ceux liés aux commerces de détail ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article UB2 ;
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article UB2 ;
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home) ;
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes. L'interdiction ne s'applique pas aux caravanes qui, dans l'attente d'une prochaine utilisation, sont entreposées dans les bâtiments ou remises situées sur le terrain où se trouve la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations diverses, classées ou non qui, par leur destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci ;
- Les lotissements lorsqu'ils sont destinés à un usage d'habitation et/ou de commerce et services ;
- Les équipements publics d'intérêt général et de proximité ;
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Les caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- disposer d'une emprise minimum de 5 mètres.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment. Elles déclenchent alors la ***bande de constructibilité principale***.

3.2 - Conditions d'accès aux voies

3.2.1 - Règle générale

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

3.2.2 - Modalités de réalisation des accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

ARTICLE UA4 - RESEAUX

A) Eau Potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

B) Assainissement

- Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées.

- Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Règle générale

La bande de constructibilité principale est déclenchée à partir de la limite d'emprise publique ou de voie. Les constructions doivent être implantées en limite d'emprise publique.

Le linéaire doit être assuré par le bâti objet du projet, et complété éventuellement par un élément de type mur, porche, portail, ... assurant la continuité visuelle du bâti.

6.2 - Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles visées au paragraphe 6-1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. lorsque l'une des constructions situées sur les terrains contigus du terrain d'assiette du projet est implantée en recul par rapport à l'emprise publique ou à la voie, une implantation en harmonie avec l'une de ces constructions est admise, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite de l'emprise publique ou de la voie ;
2. lorsque des motifs de sécurité ou de fonctionnalité sont exposés aux abords des voies.
3. lorsqu'un élément d'intérêt végétal paysager ou bâti identifié au titre de l'article L.123-1 7 du Code de l'urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur (cf. article 13) ;
4. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
5. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose. Cette limite d'implantation déclenche l'application de la bande de constructibilité principale.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Règle générale

La bande de constructibilité principale s'applique, à compter de l'alignement de la voie ou des reculs particuliers visés à l'article 6 sur une profondeur de 20 mètres, portée à 25 mètres pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.1.1 - Implantation des constructions ou parties de constructions dans la bande de constructibilité principale

a) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Lorsque la parcelle, assiette de la construction, présente une largeur inférieure ou égale à 10 mètres, **l'implantation de la construction principale est obligatoire d'une limite séparative latérale à l'autre.**

Lorsque la parcelle, assiette de la construction, présente une largeur supérieure à 10 mètres, **l'implantation sur une des limites séparatives latérales est obligatoire.**

En cas d'implantation en retrait de l'une des deux limites séparatives, ce retrait doit être au minimum de 3 mètres.

b) Implantation des constructions par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Le retrait doit être au moins égal à 3 mètres.

Toutefois les constructions peuvent être implantées en limite séparative dès lors que leur hauteur en limite séparative est inférieure ou égale à 3,20 mètres.

7.1.2 - Implantation des constructions ou parties de construction dans la bande de constructibilité secondaire

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Ce dernier doit être au moins égal à 3 mètres. Toutefois les constructions peuvent être implantées en limite séparative dès lors que leur hauteur en limite séparative reste inférieure ou égale à 3,20 mètres.

7.1 – Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises :

1. lorsqu'un élément d'intérêt végétal paysager ou bâti est identifié aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur (cf. article 13) ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
3. lorsqu'il s'agit d'une construction d'une emprise au sol inférieure à 20m² et d'une hauteur plafond H2 inférieure à 3 mètres ;
4. lorsqu'il s'agit de piscines, l'implantation doit être réalisée avec un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives ;
5. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : condition de salubrité et de sécurité.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum des constructions est de 100% dans la bande de constructibilité principale et de 35% dans la bande de constructibilité secondaire.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le nombre maximum de niveaux des constructions est fixé à 3 (R+1+C), y compris les combles et non compris les sous-sols, dans la bande de constructibilité principale. Dans la bande de constructibilité secondaire, cette hauteur est portée à 6 mètres.

Cependant, dans le cas d'implantation d'une construction en adossement à des bâtiments existants d'une plus grande hauteur, les règles ci-dessus pourront être modifiées.

De même, pour les nouvelles constructions, la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne pourra pas dépasser de plus de 0,60 mètre celle du terrain naturel, le terrain naturel étant défini comme celui n'ayant subi aucune transformation avant la demande de permis de construire.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée pourra être augmentée progressivement pour tenir compte de la pente, sans dépasser de 1,5 mètre la hauteur fixée ci-dessus.

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Harmonie générale

Les bâtiments par leur implantation, leur hauteur et le traitement de leurs façades et toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants. La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être réalisée avec soin.

Dans le cas d'implantation dans ou en extrémité d'un linéaire constitué de bâtiments jointifs, le projet devra respecter ses principes d'édification (gabarits, rythmes d'implantation, hiérarchie des niveaux, formes des baies, teintes dominantes...) afin que le bâtiment créé s'inscrive en continuité.

Ces préconisations englobent les travaux de bâtiments neufs comme de réfection et extension. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'ensemble. Les citernes ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Lorsque l'installation ne peut pas être enterrée pour des raisons de sécurité ou de contraintes liées à la configuration du terrain ou la nature du sol, elle devra être placée en des lieux peu visibles depuis l'espace public et masquée par un écran de verdure.

11.2 Façades

Les éléments de modénature des façades à l'exception des corniches (encadrement des baies, chaînages, bandeaux filants, frises) ne doivent pas être recouverts d'enduit. Si certains de ces éléments sont très dégradés, une réparation à l'identique avec des matériaux compatibles devra être opérée.

Est interdite la pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur de la menuiserie.
D'une manière générale, le recours aux pastiches et autres imitations est interdit.

Les **devantures commerciales** doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la façade dans laquelle elles s'intègrent. Dans le cas d'insertion sur plusieurs façades contiguës, une composition en séquences devra être opérée.

11.3 Toitures

Le débord de la toiture sur l'alignement reprendra les proportions existant dans le bâti environnant avec un maximum de 35 cm. Les débords de toiture sur l'alignement sont soumis à permission de voirie.

Dans le cas de toitures à deux pentes, elles ne pourront excéder 55°. Elles seront réalisées en ardoises ou en tuiles naturelles ou dans des matériaux similaires d'aspect et de pose.

Dans le cas de toitures terrasses ou courbes, la jonction avec les bâtiments contigus devra faire l'objet d'un soin particulier.

Des surélévations ponctuelles peuvent être mise en place dans le cadre de l'exploitation d'énergies renouvelables.

L'éclairement éventuel des combles, par de nouvelles ouvertures en façade sur rue, doit être assuré par des ouvertures en lucarnes dont la somme des largeurs ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que sorties de ventilation, machineries d'ascenseurs, de climatisation doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

11.4 Clôtures

Les clôtures donnant sur la voie publique seront constituées :

- Soit d'un mur haut, à condition qu'il n'apporte aucune gène à la visibilité le long des voies, réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée) ou, dans le cas contraire, recouvert d'un enduit teinté dans la masse. La hauteur maximale ne devra pas dépasser 2 mètres ;
- Soit d'un grillage à maille soudée ou tressée sous réserve du respect des dispositions de l'alinéa 2 de l'article UA13 ;
- Soit de lisses ;
- Soit d'un mur bahut, d'une hauteur minimale de 0,60 mètres, surmonté ou non par un dispositif de claire voie, d'une lisse ou d'une grille ;
- Sont en outre interdits :

  - les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit ;
  - les panneaux de béton préfabriqués non revêtus d'un enduit ;
  - les matériaux métalliques non décoratifs tels que les tubes ou les plaques de tôles et les clôtures de fortune.

ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT

12.1 - Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

12.1.1 - Pour les constructions à destination d'habitation :

Pour les logements individuels, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 85m² de surface de plancher.

Pour les logements collectifs, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher. Une place supplémentaire sera demandée en parking commun par tranche de 250 m² de surface de plancher.

12.1.2 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher.

12.1.3 - Pour les constructions à destination de bureaux :

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

12.1.4 - Pour les constructions à destination de commerce :

Il est exigé 1,5 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 301 et 1.000 m² de surface de plancher.

Il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher au-delà de 1.000 m² de surface de plancher.

12.1.5 - Pour les constructions à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt :

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

12.1.6 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité ;
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

12.2 - Normes de stationnement pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension des constructions existantes

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule par différence entre l'application des normes ci-dessus aux surfaces de plancher avec leur affectation avant l'opération, et l'application des mêmes normes aux surfaces de plancher avec leur affectation après réalisation de l'opération projetée.

12.3 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement :

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, le nombre de places de stationnement se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

12.4 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions de l'article L123-1-12 du Code de l'urbanisme.
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

12.5 - Stationnement des deux roues non motorisées

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées. Il est exigé une surface minimale de 1 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 300 et 5.000 m² de surface de plancher, et une surface minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher au-delà de 5 000 m² de surface de plancher.
Cette disposition ne s'applique pas aux logements individuels.

ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Principes généraux

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion ans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 - Dans la marge de recul

L'espace situé dans la marge de recul doit faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et/ou végétal).

13.3 - Réalisation des plantations et des aires de stationnement en surface

Un arbre de haute tige devra être planté pour 4 places de stationnement.

13.4 - Dispositions particulières

13.4.1 - Ensembles végétaux d'intérêt paysager

Les ensembles d'intérêt paysager, identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

Une modification partielle d'un ensemble peut être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise.

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux sauf ceux liés aux commerces de détail ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article UB2 ;
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article UB2;
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home);
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes. L'interdiction ne s'applique pas aux caravanes qui, dans l'attente d'une prochaine utilisation, sont entreposées dans les bâtiments ou remises situées sur le terrain où se trouve la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations diverses, classées ou non qui, par leur destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci ;
- Les lotissements lorsqu'ils sont destinés à un usage d'habitation et/ou de commerce et services ;
- Les équipements publics d'intérêt général et de proximité ;
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure.

Les utilisations et occupations du sol précédentes sont autorisées sous réserve si besoin est de l'application des dispositions suivantes :

- 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.

ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Les caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- disposer d'une emprise minimum de 5 mètres.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment.

3.2 - Conditions d'accès aux voies

3.2.1 - Règle générale

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

3.2.2 - Modalités de réalisation des accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

ARTICLE UB4 - RESEAUX

B) Eau Potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

C) Assainissement

- Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées.

- Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Règle générale

En cas d'implantation dans un alignement de fait, qu'il soit constitué par d'autres bâtiments ou par un linéaire de murs d'une hauteur supérieure ou égale à 2,20 m, les constructions doivent être édifiées à l'alignement de la voie publique, sauf dans le cas où un mur de pierre, d'une hauteur supérieure ou égale à 2,20 m est existant ou créé à l'alignement de la voie.

En cas d'implantation hors d'un alignement de fait ou si un mur de pierre, d'une hauteur supérieure ou égale à 2,20 m est existant ou créé à l'alignement de la voie : tout point de la construction devra être implanté avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique.

6.2 - Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles visées au paragraphe 6-1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. lorsque le projet est implanté le long d'une voie interdite à la circulation automobile ;
2. lorsqu'un élément d'intérêt végétal paysager ou bâti identifié au titre de l'article L.123-1 7 du code de l'urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur (cf. article 13) ;
3. lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ;
4. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
5. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose ;
6. lorsque les constructions, parties de construction, extensions sont édifiées à proximité d'un cours d'eau. Dans ce cas, ces dernières doivent respecter un retrait minimal de **10 m** par rapport à la rive dudit cours d'eau. 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 UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Règles d'implantation

7.1.1 - Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent être implantées soit en limite(s) séparative(s), soit en retrait des limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait, ce dernier doit être au minimum de 3 mètres.

7.2.2 - Implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Le retrait doit être au moins égal à 6 mètres.

Néanmoins, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ce retrait peut être réduit à 3 mètres pour les extensions situées en rez-de-chaussée.

Toutefois les constructions peuvent être implantées en limite séparative dès lors que leur hauteur en limite séparative reste inférieure ou égale à 3,20 mètres.

7.2 – Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. lorsqu'un élément d'intérêt végétal paysager ou bâti est identifié aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur (cf. article 13) ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
3. lorsqu'il s'agit d'une construction d'une emprise au sol inférieure à 20m² et d'une hauteur plafond inférieure à 3 mètres ;
4. lorsqu'il s'agit de piscines, l'implantation doit être réalisée avec un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives ;
5. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : condition de salubrité et de sécurité.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est fixée à 50% maximum de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le nombre maximum de niveaux des constructions est fixé à 3 (R+1+C), y compris les combles et non compris les sous-sols.

Pour les nouvelles constructions, la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne pourra pas dépasser de plus de 0,60 mètre celle du terrain naturel, le terrain naturel étant défini comme celui n'ayant subi aucune transformation avant la demande de permis de construire.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée pourra être augmentée progressivement pour tenir compte de la pente, sans dépasser de 1,5 mètre la hauteur fixée ci-dessus.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.5 Harmonie générale

Les bâtiments par leur implantation, leur hauteur et le traitement de leurs façades et toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants. La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être réalisée avec soin.

Dans le cas d'implantation dans ou en extrémité d'un linéaire constitué de bâtiments jointifs, le projet devra respecter ses principes d'édification (gabarits, rythmes d'implantation, hiérarchie des niveaux, formes des baies, teintes dominantes...) afin que le bâtiment créé s'inscrive en continuité.

Ces préconisations englobent les travaux de bâtiments neufs comme de réfection et extension. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'ensemble. Les citernes ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Lorsque l'installation ne peut pas être enterrée pour des raisons de sécurité ou de contraintes liées à la configuration du terrain ou la nature du sol, elle devra être placée en des lieux peu visibles depuis l'espace public et masquée par un écran de verdure.

11.6 Façades

Les éléments de modénature des façades à l'exception des corniches (encadrement des baies, chaînages, bandeaux filants, frises) ne doivent pas être recouverts d'enduit. Si certains de ces éléments sont très dégradés, une réparation à l'identique avec des matériaux compatibles devra être opérée.

Est interdite la pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur de la menuiserie.
D'une manière générale, le recours aux pastiches et autres imitations est interdit.

Les **devantures commerciales** doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la façade dans laquelle elles s'intègrent. Dans le cas d'insertion sur plusieurs façades contiguës, une composition en séquences devra être opérée.

11.7 Toitures

Le débord de la toiture sur l'alignement reprendra les proportions existant dans le bâti environnant avec un maximum de 35 cm. Les débords de toiture sur l'alignement sont soumis à permission de voirie.

Dans le cas de toitures à deux pentes, elles ne pourront excéder 55°. Elles seront réalisées en ardoises ou en tuiles naturelles ou dans des matériaux similaires d'aspect et de pose.

Dans le cas de toitures terrasses ou courbes, la jonction avec les bâtiments contigus devra faire l'objet d'un soin particulier.

Des surélévations ponctuelles peuvent être mise en place dans le cadre de l'exploitation d'énergies renouvelables.

L'éclairement éventuel des combles, par de nouvelles ouvertures en façade sur rue, doit être assuré par des ouvertures en lucarnes dont la somme des largeurs ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que sorties de ventilation, machineries d'ascenseurs, de climatisation doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

11.8 Clôtures

Les clôtures donnant sur la voie publique seront constituées :

- Soit d'un mur haut, à condition qu'il n'apporte aucune gène à la visibilité le long des voies, réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée) ou, dans le cas contraire, recouvert d'un enduit teinté dans la masse. La hauteur maximale ne devra pas dépasser 2 mètres ;
- Soit d'un grillage à maille soudée ou tressée sous réserve du respect des dispositions de l'alinéa 2 de l'article UC 13 ;
- Soit de lisses ;
- Soit d'un mur bahut, d'une hauteur minimale de 0,60 mètres, surmonté ou non par un dispositif de claire voie, d'une lisse ou d'une grille ;
- Sont en outre interdits :

  - les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit ;
  - les panneaux de béton préfabriqués non revêtus d'un enduit ;
  - les matériaux métalliques non décoratifs tels que les tubes ou les plaques de tôles et les clôtures de fortune.

ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT

12.1 - Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

12.1.1 - Pour les constructions à destination d'habitation :

Pour les logements individuels, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 85m² de surface de plancher.

Pour les logements collectifs, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher. Une place supplémentaire sera demandée en parking commun par tranche de 250 m² de surface de plancher.

12.1.2 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher.

12.1.3 - Pour les constructions à destination de bureaux :

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

12.1.4 - Pour les constructions à destination de commerce :

Il est exigé 1,5 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 301 et 1.000 m² de surface de plancher.

Il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher au-delà de 1.000 m² de surface de plancher.

12.1.5 - Pour les constructions à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt :

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

12.1.6 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité ;
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

12.2 - Normes de stationnement pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension des constructions existantes

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule par différence entre l'application des normes ci-dessus aux surfaces de plancher avec leur affectation avant l'opération, et l'application des mêmes normes aux surfaces de plancher avec leur affectation après réalisation de l'opération projetée.

12.3 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement :

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, le nombre de places de stationnement se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

12.4 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions de l'article L123-1-12 du Code de l'urbanisme.

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

12.5 - Stationnement des deux roues non motorisées

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées. Il est exigé une surface minimale de 1 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 300 et 5.000 m² de surface de plancher, et une surface minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher au-delà de 5 000 m² de surface de plancher.
Cette disposition ne s'applique pas aux logements individuels.

ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Principes généraux

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion ans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de 'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 - Dans la marge de recul

L'espace situé dans la marge de recul doit faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et/ou végétal).

13.3 - Réalisation des plantations et des aires de stationnement en surface

Un arbre de haute tige devra être planté pour 4 places de stationnement.

13.4 - Dispositions particulières

13.4.1 - Ensembles végétaux d'intérêt paysager

Les ensembles d'intérêt paysager, identifiés au titre de l'article L 123-1 7 du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

Une modification partielle d'un ensemble peut être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise.

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Ensemble de la zone : le coefficient est fixé à 0,6

Equipement public : sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- D'une manière générale, tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, qui seraient incompatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone ;
- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux ou agricoles ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article UC2 ;
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article UC2;
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home) ;
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes. L'interdiction ne s'applique pas aux caravanes qui, dans l'attente d'une prochaine utilisation, sont entreposées dans les bâtiments ou remises situées sur le terrain où se trouve la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

ARTICLE UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations diverses, classées ou non qui, par leur destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci ;
- L'aménagement ou l'extension des installations existantes classées ou qui deviendraient classables, sous réserves qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les nuisances ;
- Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UC3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Les caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- disposer d'une emprise minimum de 5 mètres.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment.

3.2 - Conditions d'accès aux voies

3.2.1 - Règle générale

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

3.2.2 - Modalités de réalisation des accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

ARTICLE UC4 - RESEAUX

B) Eau

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

B) Assainissement

- Eaux usées :

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome des constructions en conformité avec le règlement en vigueur est autorisé. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public lorsqu'il sera réalisé. Le pétitionnaire sera tenu de se brancher, à ses frais, sur le réseau, dès lors qu'il sera construit. Il devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

- Eaux pluviales :

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnées permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

ARTICLE UC5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Règle générale

Les nouvelles constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise publique.

6.2 - Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles visées au paragraphe 6-1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. lorsque l'une des constructions situées sur les terrains contigus du terrain d'assiette du projet est implantée en recul par rapport à l'emprise publique ou à la voie, une implantation en harmonie avec l'une de ces constructions est admise, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite de l'emprise publique ou de la voie ;
2. lorsque le projet est implanté le long d'une voie interdite à la circulation automobile ;
3. lorsqu'un élément d'intérêt végétal paysager ou bâti identifié au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur (cf. article 13) ;
4. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
5. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Règles d'implantation

a) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent être implantées, soit en limite(s) séparative(s), soit en retrait des limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait, ce dernier doit être au minimum de 3 mètres.

b) Implantation des constructions par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Le retrait doit être au moins égal à 3 mètres.

Toutefois les constructions peuvent être implantées en limite séparative dès lors que leur hauteur en limite séparative reste inférieure ou égale à 3,20 mètres.

7.2 - Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. lorsqu'un élément d'intérêt végétal paysager ou bâti est identifié aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur (cf. article 13) ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
3. lorsqu'il s'agit d'une construction d'une emprise au sol inférieure à 20m² et d'une hauteur plafond inférieure à 3 mètres ;
4. lorsqu'il s'agit de piscines, l'implantation doit être réalisée avec un retrait moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives ;
5. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la hauteur à l'égout de la plus élevée de deux constructions, et jamais inférieure à 4 mètres.

Cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres, lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales. Il est précisé que les baies de cuisine sont assimilées pour l'application du présent article, à des baies principales.

ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35% de la superficie totale de la parcelle.

En cas d'impératifs techniques ou d'exigences fonctionnelles, l'emprise au sol des ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourra être portée à 70% de la parcelle.

ARTICLE UC10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel est limitée à 6 mètres à l'égout.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel(*), sur l'emprise de la construction, de plus de 0.60 mètre, les façades exhaussées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

(*)Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

- Un dépassement de cette hauteur pourra être autorisé lorsque la construction à édifier se situe dans le prolongement de bâtiments existants. Dans ce cas, la hauteur de la construction pourra être égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé ;

- Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Harmonie générale

Les bâtiments par leur implantation, leur hauteur et le traitement de leurs façades et toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants. La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être réalisée avec soin.

Dans le cas d'implantation dans ou en extrémité d'un linéaire constitué de bâtiments jointifs, le projet devra respecter ses principes d'édification (gabarits, rythmes d'implantation, hiérarchie des niveaux, formes des baies, teintes dominantes...) afin que le bâtiment créé s'inscrive en continuité.

Ces préconisations englobent les travaux de bâtiments neufs comme de réfection et extension. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'ensemble. Les citernes ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Lorsque l'installation ne peut pas être enterrée pour des raisons de sécurité ou de contraintes liées à la configuration du terrain ou la nature du sol, elle devra être placée en des lieux peu visibles depuis l'espace public et masquée par un écran de verdure.

11.2 Façades

Les éléments de modénature des façades à l'exception des corniches (encadrement des baies, chaînages, bandeaux filants, frises) ne doivent pas être recouverts d'enduit. Si certains de ces éléments sont très dégradés, une réparation à l'identique avec des matériaux compatibles devra être opérée.

Est interdite la pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur de la menuiserie.
D'une manière générale, le recours aux pastiches et autres imitations est interdit.

Les **devantures commerciales** doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la façade dans laquelle elles s'intègrent. Dans le cas d'insertion sur plusieurs façades contiguës, une composition en séquences devra être opérée.

11.3 Toitures

Le débord de la toiture sur l'alignement reprendra les proportions existant dans le bâti environnant avec un maximum de 35 cm. Les débords de toiture sur l'alignement sont soumis à permission de voirie.

Dans le cas de toitures à deux pentes, elles ne pourront excéder 55°. Elles seront réalisées en ardoises ou en tuiles naturelles ou dans des matériaux similaires d'aspect et de pose.

Dans le cas de toitures terrasses ou courbes, la jonction avec les bâtiments contigus devra faire l'objet d'un soin particulier.

Des surélévations ponctuelles peuvent être mise en place dans le cadre de l'exploitation d'énergies renouvelables.

L'éclairement éventuel des combles, par de nouvelles ouvertures en façade sur rue, doit être assuré par des ouvertures en lucarnes dont la somme des largeurs ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que sorties de ventilation, machineries d'ascenseurs, de climatisation doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

11.4 Clôtures

Les clôtures donnant sur la voie publique seront constituées :

- Soit d'un mur haut, à condition qu'il n'apporte aucune gène à la visibilité le long des voies, réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée) ou, dans le cas contraire, recouvert d'un enduit teinté dans la masse. La hauteur maximale ne devra pas dépasser 2 mètres ;
- Soit d'un grillage à maille soudée ou tressée sous réserve du respect des dispositions de l'alinéa 2 de l'article UC 13 ;
- Soit de lisses ;
- Soit d'un mur bahut, d'une hauteur minimale de 0,60 mètres, surmonté ou non par un dispositif de claire voie, d'une lisse ou d'une grille ;
- Sont en outre interdits :

  - les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit ;
  - les panneaux de béton préfabriqués non revêtus d'un enduit ;
  - les matériaux métalliques non décoratifs tels que les tubes ou les plaques de tôles et les clôtures de fortune.

ARTICLE UC12 - STATIONNEMENT

12.1 - Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

12.1.1 - Pour les constructions à destination d'habitation :

Pour les logements individuels, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 85m² de surface de plancher.

Pour les logements collectifs, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher. Une place supplémentaire sera demandée en parking commun par tranche de 250 m² de surface de plancher.

12.1.2 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher.

12.1.3 - Pour les constructions à destination de bureaux :

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

12.1.4 - Pour les constructions à destination de commerce :

Il est exigé 1,5 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 301 et 1.000 m² de surface de plancher.

Il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher au-delà de 1.000 m² de surface de plancher.

12.1.5 - Pour les constructions à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt :

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

12.1.6 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité ;
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

12.2 - Normes de stationnement pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension des constructions existantes

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule par différence entre l'application des normes ci-dessus aux surfaces de plancher avec leur affectation avant l'opération, et l'application des mêmes normes aux surfaces de plancher avec leur affectation après réalisation de l'opération projetée.

12.3 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement :

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, le nombre de places de stationnement se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

12.4 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions de l'article L123-1-12 du Code de l'urbanisme.

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

12.5 - Stationnement des deux roues non motorisées

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées. Il est exigé une surface minimale de 1 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 300 et 5.000 m² de surface de plancher, et une surface minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher au-delà de 5 000 m² de surface de plancher.
Cette disposition ne s'applique pas aux logements individuels.

ARTICLE UC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Principes généraux

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion ans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de 'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 - Dans la marge de recul

L'espace situé dans la marge de recul doit faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et/ou végétal).

13.3 - Réalisation des plantations et des aires de stationnement en surface

Un arbre de haute tige devra être planté pour 4 places de stationnement.

13.4 - Dispositions particulières

13.4.1 - Ensembles végétaux d'intérêt paysager

Les ensembles d'intérêt paysager, identifiés au titre de l'article L 123-1 7 du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

Une modification partielle d'un ensemble peut être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise.

ARTICLE UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) défini à l'article R 123-10 du Code de l'Urbanisme est fixé à 0,40.

Le dépassement du C.O.S. est autorisé, dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (art L 128-1 du code de l'urbanisme).

Le COS ne s'applique pas pour les constructions d'équipements publics ou d'intérêt général.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

ARTICLE UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- D'une manière générale, tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, qui seraient incompatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone ;
- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux ou agricoles ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article UD 2 ;
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article UD 2 ;
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home) ;
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes. L'interdiction ne s'applique pas aux caravanes qui, dans l'attente d'une prochaine utilisation, sont entreposées dans les bâtiments ou remises situées sur le terrain où se trouve la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

ARTICLE UD2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations diverses, classées ou non qui, par leur destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci ;
- L'aménagement ou l'extension des installations existantes classées ou qui deviendraient classables, sous réserves qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les nuisances ;
- Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure.

Les utilisations et occupations du sol précédentes sont autorisées sous réserve si besoin est de l'application des dispositions suivantes :

- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux risques de **remontées de la nappe phréatique**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « règles communes à l'ensemble des zones » du présent règlement.

ARTICLE UD3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Les caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- disposer d'une emprise minimum de 5 mètres.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment.

3.2 - Conditions d'accès aux voies

3.2.1 - Règle générale

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

3.2.2 - Modalités de réalisation des accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

ARTICLE UD4 - RESEAUX

B) Eau

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

C) Assainissement

- Eaux usées :

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome des constructions en conformité avec le règlement en vigueur est autorisé. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public lorsqu'il sera réalisé. Le pétitionnaire sera tenu de se brancher, à ses frais, sur le réseau, dès lors qu'il sera construit. Il devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

- Eaux pluviales :

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnées permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

ARTICLE UD5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1) Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation automobile, ainsi qu'aux emprises publiques (jardin, parc public, place....), et non aux emprises publiques piétonnes ou cyclables, ni aux voies de statut prive donnant accès, au plus, à deux constructions.

6.1) Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

Les nouvelles constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite de la voie privée.

ARTICLE UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur et sans être inférieure à 3 m.

Lorsqu'une construction existe sur le fonds voisin et est implantée sur une limite séparative, dans ce cas la construction projetée peut être édifiée sur ladite limite, sans toutefois aggraver le linéaire d'occupation de la limite séparative.

Les constructions annexes dont la hauteur est inférieure à 3 m ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

Le bassin des piscines de plein air devra, dans tous les cas, être implanté à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives.

ARTICLE UD8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la hauteur à l'égout de la plus élevée de deux constructions, et jamais inférieure à 4 mètres.

Cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres, lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales. Il est précisé que les baies de cuisine sont assimilées pour l'application du présent article, à des baies principales.

ARTICLE UD9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35% de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE UD10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder R+1.

Les constructions techniques implantées sur les constructions telles que réservoirs, machinerie, chaufferie, ... ne constituent pas un niveau si elles ont une hauteur inférieure à 2 m.

Les constructions nécessaires aux services publics, les installations d'intérêt général et équipements publics ne sont pas soumis à ces règles de hauteur.

ARTICLE UD11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Harmonie générale

Les bâtiments par leur implantation, leur hauteur et le traitement de leurs façades et toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants. La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être réalisée avec soin.

Dans le cas d'implantation dans ou en extrémité d'un linéaire constitué de bâtiments jointifs, le projet devra respecter ses principes d'édification (gabarits, rythmes d'implantation, hiérarchie des niveaux, formes des baies, teintes dominantes...) afin que le bâtiment créé s'inscrive en continuité.

Ces préconisations englobent les travaux de bâtiments neufs comme de réfection et extension. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'ensemble. Les citernes ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Lorsque l'installation ne peut pas être enterrée pour des raisons de sécurité ou de contraintes liées à la configuration du terrain ou la nature du sol, elle devra être placée en des lieux peu visibles depuis l'espace public et masquée par un écran de verdure.

11.2 Façades

Les éléments de modénature des façades à l'exception des corniches (encadrement des baies, chaînages, bandeaux filants, frises) ne doivent pas être recouverts d'enduit. Si certains de ces éléments sont très dégradés, une réparation à l'identique avec des matériaux compatibles devra être opérée.

Est interdite la pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur de la menuiserie.
D'une manière générale, le recours aux pastiches et autres imitations est interdit.

Les **devantures commerciales** doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la façade dans laquelle elles s'intègrent. Dans le cas d'insertion sur plusieurs façades contiguës, une composition en séquences devra être opérée.

11.3 Toitures

Le débord de la toiture sur l'alignement reprendra les proportions existant dans le bâti environnant avec un maximum de 35 cm. Les débords de toiture sur l'alignement sont soumis à permission de voirie.

Dans le cas de toitures à deux pentes, elles ne pourront excéder 55°. Elles seront réalisées en ardoises ou en tuiles naturelles ou dans des matériaux similaires d'aspect et de pose.

Dans le cas de toitures terrasses ou courbes, la jonction avec les bâtiments contigus devra faire l'objet d'un soin particulier.

Des surélévations ponctuelles peuvent être mise en place dans le cadre de l'exploitation d'énergies renouvelables.

L'éclairement éventuel des combles, par de nouvelles ouvertures en façade sur rue, doit être assuré par des ouvertures en lucarnes dont la somme des largeurs ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que sorties de ventilation, machineries d'ascenseurs, de climatisation doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

11.4 Clôtures

Les clôtures donnant sur la voie publique seront constituées :

- Soit d'un mur haut, à condition qu'il n'apporte aucune gène à la visibilité le long des voies, réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée) ou, dans le cas contraire, recouvert d'un enduit teinté dans la masse. La hauteur maximale ne devra pas dépasser 2 mètres ;
- Soit d'un grillage à maille soudée ou tressée sous réserve du respect des dispositions de l'alinéa 2 de l'article UD 13 ;
- Soit de lisses ;
- Soit d'un mur bahut, d'une hauteur minimale de 0,60 mètres, surmonté ou non par un dispositif de claire voie, d'une lisse ou d'une grille ;
- Sont en outre interdits :

  - les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit ;
  - les panneaux de béton préfabriqués non revêtus d'un enduit ;
  - les matériaux métalliques non décoratifs tels que les tubes ou les plaques de tôles et les clôtures de fortune.

ARTICLE UD12 - STATIONNEMENT

12.1 - Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

12.1.1 - Pour les constructions à destination d'habitation :

Pour les logements individuels, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 85m² de surface de plancher.

Pour les logements collectifs, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher. Une place supplémentaire sera demandée en parking commun par tranche de 250 m² de surface de plancher.

12.1.2 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher.

12.1.3 - Pour les constructions à destination de bureaux :

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

12.1.4 - Pour les constructions à destination de commerce :

Il est exigé 1,5 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 301 et 1.000 m² de surface de plancher.

Il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher au-delà de 1.000 m² de surface de plancher.

12.1.5 - Pour les constructions à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt :

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

12.1.6 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité ;
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

12.2 - Normes de stationnement pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension des constructions existantes

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule par différence entre l'application des normes ci-dessus aux surfaces de plancher avec leur affectation avant l'opération, et l'application des mêmes normes aux surfaces de plancher avec leur affectation après réalisation de l'opération projetée.

12.3 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement :

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, le nombre de places de stationnement se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

12.4 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions de l'article L123-1-12 du Code de l'urbanisme.

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

12.5 - Stationnement des deux roues non motorisées

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées. Il est exigé une surface minimale de 1 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 300 et 5.000 m² de surface de plancher, et une surface minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher au-delà de 5 000 m² de surface de plancher.
Cette disposition ne s'applique pas aux logements individuels.

ARTICLE UD13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Principes généraux

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion ans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 - Dans la marge de recul

L'espace situé dans la marge de recul doit faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et/ou végétal).

13.3 - Réalisation des plantations et des aires de stationnement en surface

Un arbre de haute tige devra être planté pour 4 places de stationnement.

13.4 - Dispositions particulières

13.4.1 - Ensembles végétaux d'intérêt paysager

Les ensembles d'intérêt paysager, identifiés au titre de l'article L 123-1 7 du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

Une modification partielle d'un ensemble peut être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise.

ARTICLE UD14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Dans l'ensemble de la zone UD, le coefficient d'occupation du sol est fixé 0,35.

En cas de division foncière, il ne peut être construit que dans la limite des droits à bâtir restant avant division et ces droits seront répartis de façon proportionnelle.

En référence à l'article L.128-1 du Code de l'urbanisme, le COS peut-être majoré de 20% pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergies renouvelables.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

ARTICLE UG1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation, à l'exception des logements de fonction, des commerces et des bureaux mentionnés à l'article 2 ;
- les constructions, ouvrages et travaux destinés à des activités industrielles, agricoles et forestières ;
- les constructions, ouvrages et travaux à destination d'entrepôt à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- le stationnement de caravanes, le camping, les habitations légères de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ou de constructions autorisées dans la zone ;
- la démolition ou la modification de certains éléments du patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1 7 du Code de l'urbanisme et figurant aux plans de zonage, ainsi que la construction d'éléments supplémentaires, à l'exception des cas prévus à l'article 2.

ARTICLE UG2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- l'extension des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes édifiées avant l'approbation du PLU ayant une destination interdite à l'article 1 ;
- les constructions à usage d'habitation, de commerce et de bureau dès lors qu'elles sont directement liées et nécessaires aux activités de la zone ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants du quartier, ou qu'elles soient associées au domaine de la santé, de la recherche, de l'enseignement et du développement des énergies alternatives liées aux usages de proximité (habitat, bureaux ...) à condition qu'elles n'engendrent pas des incommodités incompatibles avec le fonctionnement du quartier ;
- les constructions destinées à une activité d'entreposage dès lors qu'elle est liée à une autre activité exercée sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu ;
- les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition réalisés sur des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1 7 du Code de l'urbanisme figurant au plan de zonage (cf. légende du règlement pièce n° 5.2), dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette, ou pour des motifs d'intérêt public ;
- dans le cas où un terrain est concerné par un emplacement **réservé** déterminé en application de l'article L.123-1 8 du Code de l'urbanisme ;

ARTICLE UG3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Les caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- disposer d'une emprise minimum de 5 mètres.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment.

3.2 - Conditions d'accès aux voies

3.2.1 - Règle générale

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

3.2.2 - Modalités de réalisation des accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

ARTICLE UG4 - RESEAUX

B) Eau

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

D) Assainissement

- Eaux usées :

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome des constructions en conformité avec le règlement en vigueur est autorisé. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public lorsqu'il sera réalisé. Le pétitionnaire sera tenu de se brancher, à ses frais, sur le réseau, dès lors qu'il sera construit. Il devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

- Eaux pluviales :

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnées permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

ARTICLE UG5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UG6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Règle générale

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'emprise publique ou à la voie.

6.2 – Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles visées au paragraphe 6-1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. lorsqu'un élément d'intérêt végétal paysager identifié au titre de l'article L.123-1 7 du Code de l'urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur (cf. article 13) ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
3. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination l'impose pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité ;

ARTICLE UG7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Ce dernier doit être au moins égal à 6 mètres.

Lorsque le terrain d'assiette du projet jouxte une zone classée au PLU à destination d'habitat, ce retrait doit être au moins égal à 9 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives dès lors qu'elles ont une hauteur plafond de 3,20 mètres mesurée depuis la limite séparative jusqu'au retrait par rapport à cette limite.

7.2 – Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. lorsqu'un élément d'intérêt végétal paysager est identifié aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur (cf. article 13) ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que la construction existante ;
3. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

ARTICLE UG8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Règle générale

Lorsque deux constructions édifiées sur un même terrain ne sont pas contiguës, la distance les séparant être au moins égale à 4 mètres.

8.2 - Dispositions particulières

Un retrait différent de celui prévu au paragraphe 8.1 peut être admis ou imposé lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

ARTICLE UG9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UG10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Hauteur maximale des constructions ou parties de constructions

La hauteur n'est pas limitée.

Toutefois, pour les constructions à usage d'habitat et de gardiennage, la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 6 mètres.

10.2 - Dispositions particulières

Dans le cas d'une extension, une hauteur supérieure à celles fixées aux paragraphes 10.1, peut être admise ou imposée pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées aux paragraphes 10.1. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques à condition que leur nature suppose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes ;
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose

ARTICLE UG11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 – Dispositions générale

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

11.2 - Clôtures

Les clôtures situées en limites séparatives ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

Toutefois :

- une hauteur adaptée peut être imposée lorsqu'il s'agit d'intégrer une aire de stockage ou de dépôts ;
- la hauteur des clôtures peut être supérieure à 2 mètres lorsque des dispositifs inhérents aux activités de la zone l'imposent.

11.3 - Dispositions diverses

11.3.1 - Antennes et éléments techniques

Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Les éléments de superstructure technique (cheminées ...) implantés en toiture doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 3 mètres par rapport au plan vertical des façades.

11.3.2 - Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures, selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

ARTICLE UG12 - STATIONNEMENT

12.1 – Règles générales

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

12.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions de l'article L123-1-12 du Code de l'urbanisme.

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

12.3 - Stationnement des deux roues non motorisées

Pour toute construction nouvelle, quelle que soit sa destination, des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées. Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé selon les critères définis dans l'article 12.1.

ARTICLE UG13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Principes généraux

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés.

13.2 – Dispositions particulières

13.2.1 - Ensembles végétaux d'intérêt paysager

Les ensembles d'intérêt paysager, identifiés au titre de l'article L 123-1 7 du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

Une modification partielle d'un ensemble peut être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise.

13.2.2 - Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UG14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

US

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

ARTICLE US1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux sauf ceux liés aux commerces de détails.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article US2 ;
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article US2;
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home) ;
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes. L'interdiction ne s'applique pas aux caravanes qui, dans l'attente d'une prochaine utilisation, sont entreposées dans les bâtiments ou remises situées sur le terrain où se trouve la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

ARTICLE US2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations diverses, classées ou non qui, par leur destination, sont liées à l'habitation, au commerce et à l'activité de service et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat ;
- Les lotissements lorsqu'ils sont destinés à un usage d'habitation et/ou de commerce et services ;
- Les équipements d'intérêt collectif ;
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE US3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Les caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elle doit desservir;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- disposer d'une emprise minimum de 5 mètres.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse sont autorisées. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie.

3.2 – Conditions d'accès aux voies

3.2.1 – Règle générale

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

3.2.2– Modalités de réalisation des accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

ARTICLE US4 - RESEAUX

A) Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

B) Assainissement

- Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées.

- Eaux pluviales

Lorsque que le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées.
En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

ARTICLE US5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE US6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES A L'EMPRISE PUBLIQUE

6.1 - Règle générale

Les nouvelles constructions devront observer un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise publique.

6.2- Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles visées au paragraphe 6-1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. Lorsque des motifs de sécurité ou de fonctionnalité sont exposés aux abords des voies ;
2. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, l'extension peur être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
3. Lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

ARTICLE US7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Règle générale

Les constructions peuvent être implantées dès la limite(s) séparative(s).

ARTICLE US8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE US9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE US10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le nombre maximum de niveaux des constructions est fixé à R+3, non compris les sous-sols, sans excéder une hauteur totale de 10 mètres.

Cependant, pour les nouvelles constructions, la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne pourra pas dépasser de plus de 0.60 mètre celle du terrain naturel, le terrain naturel étant défini comme celui n'ayant subi aucune transformation avant la demande de permis de construire.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée pourra être augmentée progressivement pour tenir compte de la pente, sans dépasser de 1.5 mètre la hauteur fixée ci-dessus.

ARTICLE US11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 - Harmonie générale

Les bâtiments par leur implantation, leur hauteur et le traitement de leurs façades et toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants. La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être réalisée avec soin.

Dans le cas d'implantation dans ou en extrémité d'un linéaire constitué de bâtiments jointifs, le projet devra respecter ses principes d'édifications (gabarits, rythmes d'implantation, hiérarchie des niveaux, formes des baies, teintes dominantes...) afin que le bâtiment créé s'inscrive en continuité.

Ces préconisations englobent les travaux de bâtiments neufs comme de réfection et extension. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'ensemble. Les citernes ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Lorsque l'installation ne peut pas être enterrée pour des raisons de sécurité ou de contraintes liées à la configuration du terrain ou la nature du sol, elle devra être placée à l'intérieur des

bâtiments ou en des lieux peu visibles depuis l'espace public et masqués par un écran de verdure.

11.2 – Façades

Les éléments de modénature des façades à l'exception des corniches (encadrement des baies, chainages, bandeaux, filants, frises) ne doivent pas être recouverts d'enduits. Si certains de ces éléments sont très dégradés, une réparation à l'identique avec des matériaux compatibles devra être opérée.

Est interdit la pose de coffret de volets roulants à l'extérieur de la menuiserie. D'une manière générale, le recours aux pastiches et autres imitations est interdit.

Les **devantures commerciales** doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la façade dans laquelle elles s'intègrent. Dans le cas d'insertion sur plusieurs façades contiguës, une composition en séquence devra être opérée.

11.3 – Toiture

Le débord de la toiture sur l'alignement reprendra les proportions existant dans le bâti environnant avec un maximum de 35 cm. Les abords de toiture sur l'alignement sont soumis à permission de voirie.

Dans le cas de toiture à deux pentes, elles ne pourront excéder 55°. Elles seront réalisées en ardoises ou en tuiles naturelles ou dans des matériaux similaires d'aspect et de pose.

Dans le cas de toitures terrasses ou courbes, la jonction avec les bâtiments contigus devra faire l'objet d'un soin particulier.

Des surélévations ponctuelles peuvent être mises en place dans le cadre de l'exploitation d'énergies renouvelables.

L'éclairement éventuel des combles, par de nouvelles ouvertures en façade sur rue, doit être assuré par des ouvertures en lucarnes dont la somme des largeurs ne doit pas excéder la moitié de la langueur de la toiture.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que sorties de ventilation machineries d'ascenseurs, de climatisation doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

11.1 – Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

En cas de réalisations de clôtures, elles devront être constituées :

- Soit d'un mur haut, à condition qu'il n'apporte aucune gêne à la visibilité le long des voies, réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée), ou dans le cas contraire, recouvert d'un enduit teinté dans la masse. La hauteur maximale ne devra pas dépasser 2 mètres ;

- Soit d'une haie doublée ou non d'un grillage à maille soudée ou tressée sous réserve du respect des dispositions de l'article UA 13 ;

- Soit de lisses ;

- Soit d'un mur bahut, d'une hauteur minimale de 0.60 mètres, surmonté ou non par un dispositif de claire voie, d'une lisse ou d'une grille.

Sont en outre interdits :

- Les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit ;

- Les panneaux de béton préfabriqués non revêtus d'un enduit ;
- Les matériaux métalliques non décoratifs tels que les tubes ou les plaques de tôles et les clôtures de fortune.

ARTICLE US12 - STATIONNEMENT

12.1 – Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

12.1.1 – Pour les constructions à destination d'habitation

Il est exigé 1 place de stationnement par logement.

12.1.2 – Pour les autres constructions

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- De leur nature ;
- Du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité ;
- De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable ;
- Des possibilités de mutualisation dans l'espace ouvert au public.

12.1 – Normes de stationnement pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension pour des constructions existantes

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, le nombre des places de stationnement à réaliser se calcule par différence entre l'application des normes ci-dessus aux surfaces de plancher avec leur affectation avant l'opération, et l'application des mêmes normes aux surfaces de plancher avec leur affectation après réalisation de l'opération projetée.

12.2 – Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme.

12.3 – Modalités de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

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

12.4 – Stationnement des deux roues non motorisés

Le stationnement des deux roues non motorisés doit respecter les normes en vigueur, notamment l'article L111-5-2 du Code de la construction et de l'habitation et respecter les caractéristiques techniques stipulées dans l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R111-14-2 à R111-14-8 du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE US13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions, mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;

- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;

- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;

- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

ARTICLE US14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

ARTICLE UZ1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles mentionnées à l'article UZ 2.
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article UZ2.
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home).
- Le stationnement des caravanes. L'interdiction ne s'applique pas aux caravanes qui, dans l'attente d'une prochaine utilisation, sont entreposées dans les bâtiments ou remises situées sur le terrain où se trouve la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

ARTICLE UZ2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les habitations destinées aux personnes, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements dans la zone et à la condition qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure.
- Les nouvelles installations classées ou les extensions d'installations existantes ne doivent pas être de nature à augmenter les nuisances au regard des zones d'habitat voisines.
- Les aménagements paysagers ;
- Les parcs de stationnement, sous réserve de leur bonne intégration paysagère.

ARTICLE UZ3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Les caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- disposer d'une emprise d'une largeur minimale de 8 mètres.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment.

3.2 - Conditions d'accès aux voies

3.2.1 - Règle générale

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

3.2.2 - Modalités de réalisation des accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

ARTICLE UZ4 : RESEAUX

A) Eau

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

B) Assainissement

- Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux.

- Eaux résiduaires

Conformément aux dispositions prévues à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut-être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux."

- Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnées permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.
Pour les installations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur, déshuileur, ...) pourront être imposés au rejet des eaux pluviales.

ARTICLE UZ5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UZ6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Tout bâtiment nouveau doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise de la voie publique.

Un retrait supérieur peut être néanmoins observé pour des bâtiments annexes (remises, entrepôts) ou lorsque la nature même de l'activité l'exige (manœuvre des véhicules, législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, ...).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent ou que leur participation au paysage urbain nécessite un retrait particulier.

ARTICLE UZ7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Règle générale

7.1.1 – par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales. Ce dernier doit être au moins égal à 6 mètres.

Toutefois, l'implantation en limite(s) séparative(s) est autorisée dès lors que l'aménagement d'un mur coupe-feu réglementaire et d'une isolation phonique adaptée sont réalisés.

7.1.2 – par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites. Ce dernier doit être au moins égal à 6 mètres.

Toutefois, lorsque le terrain d'assiette du projet jouxte une zone d'habitat, ce retrait doit être au moins égal à 9 mètres.

7.2 - Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. lorsqu'un élément d'intérêt végétal paysager ou bâti est identifié aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur (cf. article 13) ;
2. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

ARTICLE UZ8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain.

8.1 - Règle générale

Lorsque deux constructions édifiées sur un même terrain ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à 6 mètres.

8.2 - Dispositions particulières

Un retrait différent de celui prévu au paragraphe 8.1 peut être admis ou imposé lorsqu'il s'agit de projets d'extension ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, le projet peut être conçu dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

ARTICLE UZ9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE UZ10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Dispositions générales

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

Dans le cas d'une extension, une hauteur supérieure peut être admise ou imposée pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées aux paragraphes 10-1 et 10.2. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

10.2 - Dispositions particulières

Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques tels que les pylônes et les antennes.

ARTICLE UZ11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.2 - Dispositions générales

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les matériaux bruts (parpaing, béton ...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Les couleurs pour les enduits et peinture des façades doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature la construction, et d'autre part les constructions avoisinantes.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation.

Les murs-pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

11.3 - Façades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux

Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture se développe sur plusieurs bâtiments contigus, les limites de ces bâtiments sont nettement marquées sur la hauteur du rez-de-chaussée (partie pleine, joint creux, descente d'eaux pluviales...).

Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

11.4 – Clôtures

11.3.1 – en secteur d'activités

Les clôtures doivent avoir une hauteur adaptée à l'usage de la construction et à leur environnement.

Leur partie pleine ne peut pas excéder 2 mètres de hauteur.

11.4 - Dispositions diverses

11.4.1 - Antennes et éléments techniques

Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Les éléments de superstructure technique (cheminées ...) implantés en toiture doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 1 mètre par rapport au plan vertical des façades.

11.4.2 - Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation, qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

ARTICLE UZ12 - STATIONNEMENT

12.5 - Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

12.5.1 - Pour les constructions à destination d'habitation :

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 85 m² de surface de plancher.

12.5.2 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher.

12.5.3 - Pour les constructions à destination de bureaux :

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

12.5.4 - Pour les constructions à destination de commerce :

Il est exigé 1,5 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 301 et 1.000 m² de surface de plancher.

Il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher au-delà de 1.000 m² de surface de plancher.

12.5.5 - Pour les constructions à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt :

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

12.5.6 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité ;
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

12.2 - Normes de stationnement pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension des constructions existantes

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule par différence entre l'application des normes ci-dessus aux surfaces de plancher avec leur affectation avant l'opération, et l'application des mêmes normes aux surfaces de plancher avec leur affectation après réalisation de l'opération projeté.

12.3 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, le nombre de places de stationnement se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

12.4 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions de l'article L123-1-12 du Code de l'urbanisme.

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

12.5 - Stationnement des deux roues non motorisées

Pour toute construction nouvelle, quelle que soit sa destination, des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées. Il est exigé une surface minimale de 1 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 300 et 5.000 m² de surface de plancher, et une surface minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher au-delà de 5000 m² de surface de plancher

ARTICLE UZ13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

En outre, un minimum de 10% des espaces libres doit être en espaces verts. Ces derniers seront plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 100 m² d'espaces verts.

En bordure voies départementales (RD13, RD6) : lors de l'élaboration des plans masse des projets de constructions, les espaces libres de construction devront assurer le prolongement des aménagements d'accompagnement de la voie ; notamment l'obligation de réaliser, un espace vert privatif sur une profondeur minimum de 10 m depuis la limite du domaine public.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre aux problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

ARTICLE UZ14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Sans objet.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

1AU

1AUG

1AUZ

AU

AUZ

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- D'une manière générale, tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, qui seraient incompatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone ;
- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux ou agricoles ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 1AU2 ;
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article 1AU2;
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home) ;
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes. L'interdiction ne s'applique pas aux caravanes qui, dans l'attente d'une prochaine utilisation, sont entreposées dans les bâtiments ou remises situées sur le terrain où se trouve la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations diverses, classées ou non qui, par leur destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci ;
- L'aménagement ou l'extension des installations existantes classées ou qui deviendraient classables, sous réserves qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les nuisances ;
- Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE 1AU3 - ACCES ET VOIRIE

3.3 - Les caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- disposer d'une emprise minimum de 5 mètres.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment.

3.4 - Conditions d'accès aux voies

3.4.1 - Règle générale

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

3.4.2 - Modalités de réalisation des accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

ARTICLE 1AU4 - RESEAUX

B) Eau

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

B) Assainissement

- Eaux usées :

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome des constructions en conformité avec le règlement en vigueur est autorisé. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public lorsqu'il sera réalisé. Le pétitionnaire sera tenu de se brancher, à ses frais, sur le réseau, dès lors qu'il sera construit. Il devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

- Eaux pluviales :

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnées permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

ARTICLE 1AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Règle générale

Les nouvelles constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise publique.

6.2 - Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles visées au paragraphe 6-1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

a. lorsque l'une des constructions situées sur les terrains contigus du terrain d'assiette du projet est implantée en recul par rapport à l'emprise publique ou à la voie, une implantation en harmonie avec l'une de ces constructions est admise, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite de l'emprise publique ou de la voie ;
b. lorsque le projet est implanté le long d'une voie interdite à la circulation automobile ;
c. lorsqu'un élément d'intérêt végétal paysager ou bâti identifié au titre de l'article L.123-1 7 du code de l'urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur (cf. article 13) ;
d. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
e. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Règles d'implantation

a) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent être implantées, soit en limite(s) séparative(s), soit en retrait des limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait, ce dernier doit être au minimum de 3 mètres.

b) Implantation des constructions par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Le retrait doit être au moins égal à 3 mètres.

Toutefois les constructions peuvent être implantées en limite séparative dès lors que leur hauteur en limite séparative reste inférieure ou égale à 3,20 mètres.

7.2 - Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. lorsqu'un élément d'intérêt végétal paysager ou bâti est identifié aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur (cf. article 13) ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
3. lorsqu'il s'agit d'une construction d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et d'une hauteur plafond inférieure à 3 mètres ;
4. lorsqu'il s'agit de piscines, l'implantation doit être réalisée avec un retrait moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives ;
5. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la hauteur à l'égout de la plus élevée de deux constructions, et jamais inférieure à 4 mètres.

Cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres, lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales. Il est précisé que les baies de cuisine sont assimilées pour l'application du présent article, à des baies principales.

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de la parcelle.

En cas d'impératifs techniques ou d'exigences fonctionnelles, l'emprise au sol des ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourra être portée à 70% de la parcelle.

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel est limitée à 6 mètres à l'égout.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel(*), sur l'emprise de la construction, de plus de 0.60 mètre, les façades exhaussées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

(*)Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

- Un dépassement de cette hauteur pourra être autorisé lorsque la construction à édifier se situe dans le prolongement de bâtiments existants. Dans ce cas, la hauteur de la construction pourra être égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé ;

- Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Harmonie générale

Les bâtiments par leur implantation, leur hauteur et le traitement de leurs façades et toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants. La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être réalisée avec soin.

Dans le cas d'implantation dans ou en extrémité d'un linéaire constitué de bâtiments jointifs, le projet devra respecter ses principes d'édification (gabarits, rythmes d'implantation, hiérarchie des niveaux, formes des baies, teintes dominantes...) afin que le bâtiment créé s'inscrive en continuité.

Ces préconisations englobent les travaux de bâtiments neufs comme de réfection et extension. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'ensemble. Les citernes ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Lorsque l'installation ne peut pas être enterrée pour des raisons de sécurité ou de contraintes liées à la configuration du terrain ou la nature du sol, elle devra être placée en des lieux peu visibles depuis l'espace public et masquée par un écran de verdure.

11.2 Façades

Les éléments de modénature des façades à l'exception des corniches (encadrement des baies, chaînages, bandeaux filants, frises) ne doivent pas être recouverts d'enduit. Si certains de ces éléments sont très dégradés, une réparation à l'identique avec des matériaux compatibles devra être opérée.

Est interdite la pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur de la menuiserie.
D'une manière générale, le recours aux pastiches et autres imitations est interdit.

Les **devantures commerciales** doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la façade dans laquelle elles s'intègrent. Dans le cas d'insertion sur plusieurs façades contiguës, une composition en séquences devra être opérée.

11.3 Toitures

Le débord de la toiture sur l'alignement reprendra les proportions existant dans le bâti environnant avec un maximum de 35 cm. Les débords de toiture sur l'alignement sont soumis à permission de voirie.

Dans le cas de toitures à deux pentes, elles ne pourront excéder 55°. Elles seront réalisées en ardoises ou en tuiles naturelles ou dans des matériaux similaires d'aspect et de pose.

Dans le cas de toitures terrasses ou courbes, la jonction avec les bâtiments contigus devra faire l'objet d'un soin particulier.

Des surélévations ponctuelles peuvent être mise en place dans le cadre de l'exploitation d'énergies renouvelables.

L'éclairement éventuel des combles, par de nouvelles ouvertures en façade sur rue, doit être assuré par des ouvertures en lucarnes dont la somme des largeurs ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que sorties de ventilation, machineries d'ascenseurs, de climatisation doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

11.4 Clôtures

Les clôtures donnant sur la voie publique seront constituées :

- Soit d'un mur haut, à condition qu'il n'apporte aucune gène à la visibilité le long des voies, réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée) ou, dans le cas contraire, recouvert d'un enduit teinté dans la masse. La hauteur maximale ne devra pas dépasser 2 mètres ;
- Soit d'un grillage à maille soudée ou tressée sous réserve du respect des dispositions de l'alinéa 2 de l'article 1AU 13 ;
- Soit de lisses ;
- Soit d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,60 mètres, surmonté ou non par un dispositif de claire voie, d'une lisse ou d'une grille ;
- Sont en outre interdits :

  - les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit ;
  - les panneaux de béton préfabriqués non revêtus d'un enduit ;
  - les matériaux métalliques non décoratifs tels que les tubes ou les plaques de tôles et les clôtures de fortune.

ARTICLE 1AU12 - STATIONNEMENT

12.1 - Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

12.1.1 - Pour les constructions à destination d'habitation :

Pour les logements individuels, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 85m² de surface de plancher.

Pour les logements collectifs, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher. Une place supplémentaire sera demandée en parking commun par tranche de 250 m² de surface de plancher.

12.1.2 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher.

12.1.3 - Pour les constructions à destination de bureaux :

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

12.1.4 - Pour les constructions à destination de commerce :

Il est exigé 1,5 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 301 et 1.000 m² de surface de plancher.

Il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher au-delà de 1.000 m² de surface de plancher.

12.1.5 - Pour les constructions à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt :

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

12.1.6 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité ;
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

12.2 - Normes de stationnement pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension des constructions existantes

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule par différence entre l'application des normes ci-dessus aux surfaces de plancher avec leur affectation avant l'opération, et l'application des mêmes normes aux surfaces de plancher avec leur affectation après réalisation de l'opération projetée.

12.3 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement :

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, le nombre de places de stationnement se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

12.4 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions de l'article L123-1-12 du Code de l'urbanisme.

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

12.5 - Stationnement des deux roues non motorisées

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées. Il est exigé une surface minimale de 1 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 300 et 5.000 m² de surface de plancher, et une surface minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher au-delà de 5 000 m² de surface de plancher.
Cette disposition ne s'applique pas aux logements individuels.

ARTICLE 1AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Principes généraux

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion ans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de 'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 - Dans la marge de recul

L'espace situé dans la marge de recul doit faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et/ou végétal).

13.3 - Réalisation des plantations et des aires de stationnement en surface

Un arbre de haute tige devra être planté pour 4 places de stationnement.

13.4 - Dispositions particulières

13.4.1 - Ensembles végétaux d'intérêt paysager

Les ensembles d'intérêt paysager, identifiés au titre de l'article L 123-1 7 du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

Une modification partielle d'un ensemble peut être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise.

ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) défini à l'article R 123-10 du Code de l'Urbanisme est fixé à 0,40.

Pour les lotissements, le COS applicable à chaque lot devra être fixé par le règlement particulier, de manière à ce qu'en moyenne on ne dépasse pas la norme précédente sur l'ensemble considéré.

Le dépassement du C.O.S. est autorisé, dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (art L 128-1 du code de l'urbanisme).

Le COS ne s'applique pas pour les constructions d'équipements publics ou d'intérêt général.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUG

ARTICLE 1AUG1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation, à l'exception des logements de fonction, des commerces et des bureaux mentionnés à l'article 2 ;
- les constructions, ouvrages et travaux destinés à des activités industrielles, agricoles et forestières ;
- les constructions, ouvrages et travaux à destination d'entrepôt à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- le stationnement de caravanes, le camping, les habitations légères de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ou de constructions autorisées dans la zone ;
- la démolition ou la modification de certains éléments du patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1 7 du Code de l'urbanisme et figurant aux plans de zonage, ainsi que la construction d'éléments supplémentaires, à l'exception des cas prévus à l'article 2.

ARTICLE 1AUG2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- l'extension des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes édifiées avant l'approbation du PLU ayant une destination interdite à l'article 1 ;
- les constructions à usage d'habitation, de commerce et de bureau dès lors qu'elles sont directement liées et nécessaires aux activités de la zone ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants du quartier, ou qu'elles soient associées au domaine de la santé, de la recherche, de l'enseignement et du développement des énergies alternatives liées aux usages de proximité (habitat, bureaux ...) à condition qu'elles n'engendrent pas des incommodités incompatibles avec le fonctionnement du quartier ;
- les constructions destinées à une activité d'entreposage dès lors qu'elle est liée à une autre activité exercée sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu ;
- les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition réalisés sur des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1 7 du Code de l'urbanisme figurant au plan de zonage, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette, ou pour des motifs d'intérêt public ;
- dans le cas où un terrain est concerné par un emplacement réservé déterminé en application de l'article L.123-1 8° du Code de l'urbanisme ;

ARTICLE 1AUG3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Les caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- disposer d'une emprise minimum de 5 mètres.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment. Elles déclenchent alors la ***bande de constructibilité principale***.

3.2 - Conditions d'accès aux voies

3.2.1 - Règle générale

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

3.2.2 - Modalités de réalisation des accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

ARTICLE 1AUG4 - RESEAUX

B) Eau

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

C) Assainissement

- Eaux usées :

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome des constructions en conformité avec le règlement en vigueur est autorisé. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public lorsqu'il sera réalisé. Le pétitionnaire sera tenu de se brancher, à ses frais, sur le réseau, dès lors qu'il sera construit. Il devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

- Eaux pluviales :

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnées permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

ARTICLE 1AUG5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 1AUG6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Règle générale

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'emprise publique ou à la voie.

6.2 – Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles visées au paragraphe 6-1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

a. lorsqu'un élément d'intérêt végétal paysager identifié au titre de l'article L.123-1 7 du Code de l'urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur (cf. article 13) ;
b. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
c. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination l'impose pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité ;

ARTICLE 1AUG7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Ce dernier doit être au moins égal à 6 mètres.

Lorsque le terrain d'assiette du projet jouxte une zone classée au PLU à destination d'habitat, ce retrait doit être au moins égal à 9 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives dès lors qu'elles ont une hauteur plafond de 3,20 mètres mesurée depuis la limite séparative jusqu'au retrait par rapport à cette limite.

7.2 – Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. lorsqu'un élément d'intérêt végétal paysager est identifié aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur (cf. article 13) ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que la construction existante ;
3. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

ARTICLE 1AUG8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Règle générale

Lorsque deux constructions édifiées sur un même terrain ne sont pas contiguës, la distance les séparant être au moins égale à 4 mètres.

8.2 - Dispositions particulières

Un retrait différent de celui prévu au paragraphe 8.1 peut être admis ou imposé lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

ARTICLE 1AUG9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 1AUG10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Hauteur maximale des constructions ou parties de constructions

La hauteur n'est pas limitée.

Toutefois, pour les constructions à usage d'habitat et de gardiennage, la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 6 mètres.

10.2 - Dispositions particulières

Dans le cas d'une extension, une hauteur supérieure à celles fixées aux paragraphes 10.1, peut être admise ou imposée pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées aux paragraphes 10.1. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques à condition que leur nature suppose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes ;
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose

ARTICLE 1AUG11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Harmonie générale

Les bâtiments par leur implantation, leur hauteur et le traitement de leurs façades et toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants. La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être réalisée avec soin.

Dans le cas d'implantation dans ou en extrémité d'un linéaire constitué de bâtiments jointifs, le projet devra respecter ses principes d'édification (gabarits, rythmes d'implantation, hiérarchie des niveaux, formes des baies, teintes dominantes...) afin que le bâtiment créé s'inscrive en continuité.

Ces préconisations englobent les travaux de bâtiments neufs comme de réfection et extension. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'ensemble. Les citernes ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Lorsque l'installation ne peut pas être enterrée pour des raisons de sécurité ou de contraintes liées à la configuration du terrain ou la nature du sol, elle devra être placée en des lieux peu visibles depuis l'espace public et masquée par un écran de verdure.

11.2 Façades

Les éléments de modénature des façades à l'exception des corniches (encadrement des baies, chaînages, bandeaux filants, frises) ne doivent pas être recouverts d'enduit. Si certains de ces éléments sont très dégradés, une réparation à l'identique avec des matériaux compatibles devra être opérée.

Est interdite la pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur de la menuiserie.
D'une manière générale, le recours aux pastiches et autres imitations est interdit.

Les **devantures commerciales** doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la façade dans laquelle elles s'intègrent. Dans le cas d'insertion sur plusieurs façades contiguës, une composition en séquences devra être opérée.

11.3 Toitures

Le débord de la toiture sur l'alignement reprendra les proportions existant dans le bâti environnant avec un maximum de 35 cm. Les débords de toiture sur l'alignement sont soumis à permission de voirie.

Dans le cas de toitures à deux pentes, elles ne pourront excéder 55°. Elles seront réalisées en ardoises ou en tuiles naturelles ou dans des matériaux similaires d'aspect et de pose.

Dans le cas de toitures terrasses ou courbes, la jonction avec les bâtiments contigus devra faire l'objet d'un soin particulier.

Des surélévations ponctuelles peuvent être mise en place dans le cadre de l'exploitation d'énergies renouvelables.

L'éclairement éventuel des combles, par de nouvelles ouvertures en façade sur rue, doit être assuré par des ouvertures en lucarnes dont la somme des largeurs ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que sorties de ventilation, machineries d'ascenseurs, de climatisation doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

11.4 Clôtures

Les clôtures donnant sur la voie publique seront constituées :

- Soit d'un mur haut, à condition qu'il n'apporte aucune gène à la visibilité le long des voies, réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée) ou, dans le cas contraire, recouvert d'un enduit teinté dans la masse. La hauteur maximale ne devra pas dépasser 2 mètres ;
- Soit d'un grillage à maille soudée ou tressée sous réserve du respect des dispositions de l'alinéa 2 de l'article 1AUG 13 ;
- Soit de lisses ;
- Soit d'un mur bahut, d'une hauteur minimale de 0,60 mètres, surmonté ou non par un dispositif de claire voie, d'une lisse ou d'une grille ;
- Sont en outre interdits :

  - les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit ;
  - les panneaux de béton préfabriqués non revêtus d'un enduit ;
  - les matériaux métalliques non décoratifs tels que les tubes ou les plaques de tôles et les clôtures de fortune.

ARTICLE 1AUG12 - STATIONNEMENT

12.1 – Règles générales

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

12.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions de l'article L123-1-12 du Code de l'urbanisme.

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

12.3 - Stationnement des deux roues non motorisées

Pour toute construction nouvelle, quelle que soit sa destination, des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées. Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé selon les critères définis dans l'article 12.1.

ARTICLE 1AUG13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Principes généraux

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés.

13.2 – Dispositions particulières

13.2.1 - Ensembles végétaux d'intérêt paysager

Les ensembles d'intérêt paysager, identifiés au titre de l'article L 123-1 7 du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

Une modification partielle d'un ensemble peut être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise.

13.2.2 - Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AUG14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUZ

ARTICLE 1AUZ1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles mentionnées à l'article 1AUZ2 ;
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article 1AUZ2 ;
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home).
- Le stationnement des caravanes. L'interdiction ne s'applique pas aux caravanes qui, dans l'attente d'une prochaine utilisation, sont entreposées dans les bâtiments ou remises situées sur le terrain où se trouve la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

ARTICLE 1AUZ2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les habitations destinées aux personnes, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements dans la zone et à la condition qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure.
- Les nouvelles installations classées ou les extensions d'installations existantes ne doivent pas être de nature à augmenter les nuisances au regard des zones d'habitat voisines.
- Les aménagements paysagers ;
- Les parcs de stationnement, sous réserve de leur bonne intégration paysagère.

ARTICLE 1AUZ3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Les caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- disposer d'une emprise d'une largeur minimale de 8 mètres.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment.

3.2 - Conditions d'accès aux voies

3.2.1 - Règle générale

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

3.2.2 - Modalités de réalisation des accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

ARTICLE 1AUZ4 : RESEAUX

A) Eau

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

B) Assainissement

- Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux.

- Eaux résiduaires

Conformément aux dispositions prévues à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut-être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux."

- Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnées permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Pour les installations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur, déshuileur, ...) pourront être imposés au rejet des eaux pluviales.

ARTICLE 1AUZ5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 1AUZ6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Tout bâtiment nouveau doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise de la voie publique.

Tout bâtiment nouveau doit être implantée à une distance minimale de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD6.

Un retrait supérieur peut être néanmoins observé pour des bâtiments annexes (remises, entrepôts) ou lorsque la nature même de l'activité l'exige (manœuvre des véhicules, législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, ...).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent ou que leur participation au paysage urbain nécessite un retrait particulier.

ARTICLE 1AUZ7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Règle générale

7.1.1 – par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales. Ce dernier doit être au moins égal à 6 mètres.

Toutefois, l'implantation en limite(s) séparative(s) est autorisée dès lors que l'aménagement d'un mur coupe-feu réglementaire et d'une isolation phonique adaptée sont réalisés.

7.1.2 – par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites. Ce dernier doit être au moins égal à 6 mètres.

Toutefois, lorsque le terrain d'assiette du projet jouxte une zone d'habitat, ce retrait doit être au moins égal à 9 mètres.

7.2 - Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de constructions destination d'habitation, elles peuvent être implantées, soit en limites séparatives, soit en retrait. Ce dernier doit être au moins égal à 3 mètres ;

2. lorsqu'un élément d'intérêt végétal paysager ou bâti est identifié aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur (cf. article 13) ;
3. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

ARTICLE 1AUZ8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain.

8.1 - Règle générale

Lorsque deux constructions édifiées sur un même terrain ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à 6 mètres.

8.2 - Dispositions particulières

Un retrait différent de celui prévu au paragraphe 8.1 peut être admis ou imposé lorsqu'il s'agit de projets d'extension ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, le projet peut être conçu dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

ARTICLE 1AUZ9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE 1AUZ10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Dispositions générales

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

Dans le cas d'une extension, une hauteur supérieure peut être admise ou imposée pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées aux paragraphes 10-1 et 10.2. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

10.2 - Dispositions particulières

Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques tels que les pylônes et les antennes.

ARTICLE 1AUZ11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 - Dispositions générales

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les matériaux bruts (parpaing, béton ...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Les couleurs pour les enduits et peinture des façades doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature la construction, et d'autre part les constructions avoisinantes.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation.

Les murs-pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

11.2 - Façades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux

Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture se développe sur plusieurs bâtiments contigus, les limites de ces bâtiments sont nettement marquées sur la hauteur du rez-de-chaussée (partie pleine, joint creux, descente d'eaux pluviales...).

Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

11.3 – Clôtures

11.3.1 – en secteur d'activités

Les clôtures doivent avoir une hauteur adaptée à l'usage de la construction et à leur environnement.

Leur partie pleine ne peut pas excéder 2 mètres de hauteur.

11.4 - Dispositions diverses

11.4.1 - Antennes et éléments techniques

Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Les éléments de superstructure technique (cheminées ...) implantés en toiture doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 1 mètre par rapport au plan vertical des façades.

11.4.2 - Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation, qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

ARTICLE 1AUZ12 - STATIONNEMENT

12.1 - Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

12.1.1 - Pour les constructions à destination d'habitation :

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 85 m² de surface de plancher.

12.1.2 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher.

12.1.3 - Pour les constructions à destination de bureaux :

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

12.1.4 - Pour les constructions à destination de commerce :

Il est exigé 1,5 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 301 et 1.000 m² de surface de plancher.

Il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher au-delà de 1.000 m² de surface de plancher.

12.1.5 - Pour les constructions à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt :

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

12.1.6 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité ;
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

12.2 - Normes de stationnement pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension des constructions existantes

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule par différence entre l'application des normes ci-dessus aux surfaces de plancher avec leur affectation avant l'opération, et l'application des mêmes normes aux surfaces de plancher avec leur affectation après réalisation de l'opération projetée.

12.3 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, le nombre de places de stationnement se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

12.4 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions de l'article L123-1-12 du Code de l'urbanisme.

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

12.5 - Stationnement des deux roues non motorisées

Pour toute construction nouvelle, quelle que soit sa destination, des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées. Il est exigé une surface minimale de 1 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 300 et 5.000 m² de surface de plancher, et une surface minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher, au-delà de 5000 m² de surface de plancher.

ARTICLE 1AUZ13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

En outre, un minimum de 10% des espaces libres doit être en espaces verts. Ces derniers seront plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 100 m² d'espaces verts.

En bordure voies départementales (RD13, RD6) : lors de l'élaboration des plans masse des projets de constructions, les espaces libres de construction devront assurer le prolongement des aménagements d'accompagnement de la voie ; notamment l'obligation de réaliser, un espace vert privatif sur une profondeur minimum de 10m depuis la limite du domaine public.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre aux problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés.

ARTICLE 1AUZ14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

ARTICLE AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception des cas prévus à l'article AU2.

ARTICLE AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

ARTICLES AU3 A AU5

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle devra être implantée avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.
Les nouvelles constructions devront être implantées avec un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD13.

Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- Sur les limites séparatives ;
- En retrait des limites séparatives, à distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (retrait = H/2), comptée à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'impératif technique, pour les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU8 A AU14

Il n'est pas fixé de règles particulières.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUZ

ARTICLE AUZ1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception des cas prévus à l'article AUZ2.

ARTICLE AUZ2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

ARTICLES AUZ3 A AUZ5

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE AUZ6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle devra être implantée avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Toute construction nouvelle devra être implantée avec un retrait minimum de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 6.

Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUZ7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- Sur les limites séparatives ;
- En retrait des limites séparatives, à distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (retrait = H/2), comptée à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'impératif technique, pour les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUZ8 A AUZ14

Il n'est pas fixé de règles particulières.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET 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[1] ou autres que ceux visés à l'article A2.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 – Constructions nouvelles

1.1- Les constructions **à** usage d'habitation, 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 destiné 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 annexes d'un bâtiment principal d'habitation à la date d'approbation de présent règlement, sous réserve que l'ensemble des conditions suivantes soit réuni :

- se situer entièrement dans un rayon de 20 mètres à compter de l'implantation du bâtiment principal d'habitation,
- ne pas créer plus de deux annexes par unité foncière,
- ne pas subir un changement d'usage visant à en faire un logement,
- ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

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,**
- soit une habitation destinée au logement des personnes dont la **présence permanente** est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée, avec comme limite pour le logement **150 m² d'emprise au sol.**
- soit une construction ou installation nécessaire aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnement.

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 **L123-1 7 du code de l'urbanisme** repérés sur le règlement graphique, et dès lors qu'il s'agit :

- d'une activité considérée comme le **prolongement de l'activité agricole,**
- ou d'une habitation destinée au logement des personnes dont la **présence permanente** est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée.

2.3- Les extensions d'un bâtiment principal d'habitation, sous réserve de :

- ne pas compter plus de deux extensions à compter de l'approbation du présent règlement modifié,
- se situer entièrement dans un rayon de 20 mètres à compter de l'implantation de ce bâtiment,
- ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

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.

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- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones inondables, les constructions, ouvrage ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « règles communes à l'ensemble des zones du présent règlement ».

3.5- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux risques de remontées de la nappe phréatique, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « règles communes à l'ensemble des zones du présent règlement »

3.6- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives à la présence de cavités souterraines, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « règles communes à l'ensemble des zones » du présent règlement ;

3.7- Dans les secteurs concernés par la présence de zones humides, les ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « règles communes à l'ensemble des zones » du présent règlement.

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries crées devront satisfaire aux conditions énoncées à l'article 2 du titre 1 du présent règlement relatif à la sécurité routière (article R.111-5 du Code de l'Urbanisme) et notamment garantir l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A4: RESEAUX

1. Eau Potable

L'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle à usage d'habitation, ainsi que pour toutes installations ou locaux à usage assimilés.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Lorsque le réseau existe, le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome des constructions en conformité avec le règlement en vigueur est autorisé. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

b) Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, le pétitionnaire devra réaliser sur son propre fonds un dispositif d'assainissement des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives. Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique ou de voie.

Les extensions d'un bâtiment principal d'habitation doivent se faire dans le prolongement de la construction principale sans réduire l'écart existant.

Des reculs différents peuvent être autorisés :

- en cas d'extension de bâtiments existants, à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et sous réserve de respecter le même retrait que le bâtiment existant ;
- en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Cours d'eau

Les constructions, parties de construction, extensions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **10 m** par rapport à la rive des cours d'eau.

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.).

Routes départementales :

RD 13 : Les constructions, parties de construction, extensions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 75 m par rapport à l'axe de la voie.

RD 6 et 9 : Les constructions, parties de construction, extensions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 35 m par rapport à l'axe de la voie.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Annexes d'un bâtiment principal d'habitation

Les annexes d'un bâtiment principal d'habitation doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un retrait minimal de 5 mètres.

2. Autres constructions

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles, en cas d'impératif technique.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Chaque extension d'un bâtiment principal d'habitation ne devra pas dépasser 50 m² d'emprise au sol.

Chaque annexe d'un bâtiment principal d'habitation ne devra pas dépasser 50 m² d'emprise au sol.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation par rapport au terrain naturel est limitée à 4,5 mètres à l'égout.

La hauteur de l'égout du toit ou à l'acrotère des extensions aux habitations devra être inférieure ou égale à la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction principale.

La hauteur au faitage des extensions aux habitations devra être inférieure ou égale à la hauteur au faitage de la construction principale.

La hauteur totale des annexes par rapport au terrain naturel ne devra pas dépasser 5 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à usage agricole et les équipements d'intérêt général.

Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions pourra être augmentée progressivement compte tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres celle fixée à l'alinéa 1.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction, de plus de 0,850 mètres. Tout mouvement important de terre est proscrit, tant en déblai qu'en remblai. Tout talus de pente supérieure à 15% est interdit en aménagement des abords dans les sites de terrain plat.

Les façades exhaussées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Sans objet.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

N
Nl

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception des cas prévus à l'article 2.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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[2] hors habitation à une distance maximale de **100 m** d'un des bâtiments d'exploitation existant sur la commune à la date d'approbation du PLU.

1.2- La construction d'annexes d'un bâtiment principal d'habitation, sous réserve que l'ensemble des conditions suivantes soit réuni :

- se situer à plus de 100 m de bâtiments agricoles.
- se situer entièrement dans un rayon de 20 mètres à compter de l'implantation du bâtiment principal d'habitation,
- ne pas compter plus de deux annexes par unité foncière,
- ne pas subir un changement d'usage visant à en faire un logement,
- ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

1.3- Dans le secteur Nl, les constructions de toute nature (et dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère) liées aux activités de loisirs et de sport de plein air.

1.4- Dans toute la zone N, y compris en Nl, 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.

---

[2] *Constituent le prolongement de l'activité agricole, au sens de l'article L. 722-1 du Code rural (Loi n° 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.

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[3], 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, et de changement de destination des autres constructions existantes lorsqu'il s'agit :

- d'une activité considérée comme le prolongement de l'activité agricole,
-d'une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif,
-d'un bâtiment repéré au titre de l'article L.123-1-7 sur le règlement graphique.

2.3- Les extensions d'un bâtiment principal d'habitation, sous réserve de :

-ne pas compter plus de deux extensions à compter de l'approbation du présent règlement modifié,
-se situer entièrement dans un rayon de 20 mètres à compter de l'implantation de ce bâtiment,
-ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

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

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

2.6- 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. 123-1-7 du code de l'urbanisme et repérés sur le règlement graphique.

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.

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 et aux zones humides et à la 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]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.

3.6- 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 « règles communes à l'ensemble des zones » 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 « règles communes à l'ensemble des zones » du présent règlement.

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries créés devront satisfaire aux conditions énoncées à l'article 2 du titre 1 du présent règlement relatif à la sécurité routière (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme) et notamment garantir l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N4 - RESEAUX

- **Eau Potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

- **Assainissement**

  - *Eaux usées*

Lorsque le réseau existe, le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome des constructions en conformité avec le règlement en vigueur est autorisé. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

  - *Eaux pluviales*

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser un réseau de collecte des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds un dispositif d'assainissement des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives. Le pétitionnaire prévoira le maximum d'absorption sur la parcelle.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

Tout ruisseau ou fossé servant à l'évacuation des eaux pluviales doit être laissé à l'air libre, à l'exception des ponts et des busages nécessaires pour l'accès aux fonds privés.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Tout bâtiment nouveau, y compris les annexes d'habitation, doit être implanté à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies publiques.

Des implantations différentes de celles définies ci-après peuvent être admises pour les constructions nécessaires aux services publics et aux installations d'intérêt général.

Les extensions d'un bâtiment principal d'habitation doivent respecter le même retrait que le bâtiment existant.

Des reculs différents peuvent être autorisés dans le cas où l'extension d'un bâtiment existant selon les règles susmentionnées porterait préjudice au bon fonctionnement de la circulation.

Cours d'eau

Les constructions, parties de construction, extensions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **10 m** par rapport à la rive des cours d'eau.

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.).

Routes départementales 6 et 9 :

RD 6 et 9 : Les constructions, parties de construction, extensions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 35 m par rapport à l'axe de la voie.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction, y compris les annexes d'habitation, doit s'implanter :

- Soit en limite séparative ;
- soit à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
- à l'extension limitée des constructions existantes, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative,
- aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Chaque extension d'un bâtiment principal d'habitation ne devra pas dépasser 50 m² d'emprise au sol.

Chaque annexe d'un bâtiment principal d'habitation ne devra pas dépasser 50 m² d'emprise au sol.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation par rapport au terrain naturel est limitée à 7 mètres à l'égout.

La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère des extensions aux habitations devra être inférieure ou égale à la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction principale.

La hauteur au faitage des extensions aux habitations devra être inférieure ou égale à la hauteur au faitage de la construction principale.

La hauteur totale des annexes par rapport au terrain naturel ne devra pas dépasser 5 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à usage agricole et les équipements d'intérêt général.

Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions pourra être augmentée progressivement compte tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres celle fixée à l'alinéa 1.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction, de plus de 0,80 mètre. Tout mouvement important de terre est proscrit, tant en déblai qu'en remblai. Tout talus de pente supérieure à 15% est interdit en aménagement des abords dans les sites de terrain plat.

Les façades exhaussées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions de toute nature ne doivent pas porte atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.

Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP

ARTICLE NP1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, ouvrages ou travaux de toute nature à l'exception de celles visées à l'article NP2.

ARTICLE NP2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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 cyclistes et les ouvrages nécessaires à l'étude, la découverte, 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 (re-profilage des berges, création de prairies humides, plans d'eau...) dans le respect du fonctionnement et de l'aspect du site.

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

8 – Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides, les travaux admis dans la zone, sous réservé des dispositions définies au chapitre « règles communes à l'ensemble des zones » du présent règlement.

9 – 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 « règles communes à l'ensemble des zones » du présent règlement.

ARTICLE NP3 - ACCES ET VOIRIE

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 NP4 - RESEAUX

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.

ARTICLE NP5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE NP6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Tout bâtiment nouveau à l'exclusion des annexes d'habitation doit être implanté à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies publiques.

Des implantations différentes de celles définies ci-après peuvent admises pour les constructions nécessaires aux services publics et aux installations d'intérêt général.

Cours d'eau

Les constructions, parties de construction, extensions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **10 m** par rapport à la rive des cours d'eau.

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.).

Routes départementales 6 et 9 :

RD 6 et 9 : Les constructions, parties de construction, extensions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 35 m par rapport à l'axe de la voie.

ARTICLE NP7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit s'implanter :

- soit en limite séparative ;
- soit à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE NP8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE NP9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE NP10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE NP11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.

Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

ARTICLE NP12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE NP13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

ARTICLE NP14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Sans objet.

TITRE 6

DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER L123-17

L'article L.123-1 7 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s), certains édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet, tout en permettant l'adaptation des constructions existantes aux usages contemporains.

Ainsi, concrètement, le PLU fait apparaître les sites ou édifices concernés sur le plan de zonage par le biais de représentations et de codes particuliers si nécessaire et les prescriptions qui s'y rattachent, s'il y a lieu, dans le présent document.

Les édifices singuliers sont reportés sur le plan de zonage sous forme de pictogramme ponctuel.

Ils répondent aux codes "B" suivi d'un numéro pour les bâtiments à protéger et "O" suivi d'un numéro pour les éléments bâtis particuliers.

N°	Référence cadastrale	Descriptif	Type
B1	AB13	Bâti de la reconstruction	Bâtiment à protéger
B2	AB14	Bâti de la reconstruction	Bâtiment à protéger
B3	AB15	Bâti de la reconstruction	Bâtiment à protéger
B4	AB16	Bâti de la reconstruction	Bâtiment à protéger
B5	AB18	Bâti de la reconstruction	Bâtiment à protéger
B6	AB19	Bâti de la reconstruction	Bâtiment à protéger
B7	AB24	Bâti de la reconstruction	Bâtiment à protéger
B8	AB25	Bâti de la reconstruction	Bâtiment à protéger
B9	AB26	Bâti de la reconstruction	Bâtiment à protéger
B10	AB28	Bâti de la reconstruction	Bâtiment à protéger
B11	AB29	Bâti de la reconstruction	Bâtiment à protéger
B12	AB30	Bâti de la reconstruction	Bâtiment à protéger
B13	AB31	Bâti de la reconstruction	Bâtiment à protéger
B14	AB33	Bâti de la reconstruction	Bâtiment à protéger
B15	AB34	Bâti de la reconstruction	Bâtiment à protéger
B16	AB35	Bâti de la reconstruction	Bâtiment à protéger
B17	AB36	Bâti de la reconstruction	Bâtiment à protéger
B18	AB37	Bâti de la reconstruction	Bâtiment à protéger
B19	AB38	Bâti de la reconstruction	Bâtiment à protéger
B20	AB39	Bâti de la reconstruction	Bâtiment à protéger
B21	AB46	Bâti de la reconstruction	Bâtiment à protéger
B22	AB47	Bâti de la reconstruction	Bâtiment à protéger
B23	AB48	Bâti de la reconstruction	Bâtiment à protéger
B24	AB49	Bâti de la reconstruction	Bâtiment à protéger
B25	AB50	Bâti de la reconstruction	Bâtiment à protéger
B26	AB51	Bâti de la reconstruction	Bâtiment à protéger
B27	AB52	Bâti de la reconstruction	Bâtiment à protéger
B28	AB70	Bâti de la reconstruction	Bâtiment à protéger
B29	AB71	Bâti de la reconstruction	Bâtiment à protéger
B30	AB72	Bâti de la reconstruction	Bâtiment à protéger
B31	AB73	Bâti de la reconstruction	Bâtiment à protéger
B32	AB74	Bâti de la reconstruction	Bâtiment à protéger
B33	AB75	Bâti de la reconstruction	Bâtiment à protéger
B34	AB76	Bâti de la reconstruction	Bâtiment à protéger
B35	AB77	Bâti de la reconstruction	Bâtiment à protéger
B36	AB78	Bâti de la reconstruction	Bâtiment à protéger
B37	AB175	Bâti de la reconstruction	Bâtiment à protéger
B38	AB191	Bâti de la reconstruction	Bâtiment à protéger
B39	AB221	Bâti de la reconstruction	Bâtiment à protéger
B40	AB222	Bâti de la reconstruction	Bâtiment à protéger
B41	AB246	Bâti de la reconstruction	Bâtiment à protéger
B42	AB248	Bâti de la reconstruction	Bâtiment à protéger
B43	AB249	Bâti de la reconstruction	Bâtiment à protéger
B44	AD37	Bâti de la reconstruction	Bâtiment à protéger
B55	AD38	Bâti de la reconstruction	Bâtiment à protéger
B56	AD155	Bâti de la reconstruction	Bâtiment à protéger
B57	OC336	Ancien corps de ferme	Bâtiment à protéger

1) *Dispositions générales*

- Tous les travaux réalisés sur les constructions doivent être conçus dans le respect des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernées contenues dans les titres 1 à 4 du règlement et dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

  - Des caractéristiques historiques, culturelles ou écologiques, qui ont conduit à leur identification,

  - De leur ordonnancement et de leur volumétrie,

  - Des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine.

- Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la ou des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple, un projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé, dés lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques ou écologiques des constructions ou sites identifiés.

- Le projet doit sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la construction (désordres irréversibles dans les structures par exemple), conserver les dépendances qui présentent un intérêt culturel ou historique (pigeonnier, logements, étables, écuries, puits, hangar, fontaines, etc.).

- Les éléments de clôture existants (portail, murs, murets, grilles, etc.) qui constituent un rappel de l'architecture des bâtiments identifiés doivent être s'ils existent, préservés ou utilisés comme modèle pour les clôtures nouvelles.

- Dans le cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, les mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideau de fer) peuvent être interdits. A défaut, les caissons doivent être implantés à l'intérieur des constructions.

- En cas de création de niveaux supplémentaires ou de modification de la hauteur des niveaux existants dans les constructions identifiées, la re-division des baies de proportion d'origine est interdite.

- La création de nouveaux percements doit respecter le principe général de composition des façades et les proportions dominantes (rapport entre la hauteur et la largeur) des baies d'origine, lorsqu'elles ont été conservées dans leurs proportions initiales.

- Le projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte d'ensemble.

2) *Dispositions complémentaires spécifiques au bâti de la reconstruction*

Outre les dispositions générales définies ci-dessus, il a été défini des règles simples concernant les extensions et les annexes.

Recommandations sur les extensions: volumétrie, implantation

extension: rattachée au bâtiment de reconstruction

• La volumétrie des extensions :

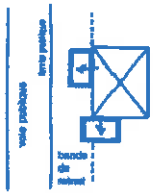
● La volumétrie des extensions devra s'accorder avec le bâtiment de reconstruction,
en laissant apparaître les chaînes d'angle.

• Les extensions depuis la façade côté voie publique :

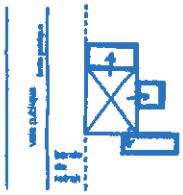
✖ Dans le cas de bâtiment en retrait de la voie publique, les extensions côté rue sont déconseillées.
Cela concerne tout type d'extension, en particulier les auvents, abris, garages, vérandas, pièces supplémentaires.

• Les extensions depuis les autres façades :

✖ Dans le cas de bâtiment en retrait de la voie publique, les extensions ne doivent pas s'avancer sur la bande de retrait.



implantation non recommandée



implantation recommandée

Recommandations sur les annexes

annexe: détachée du bâtiment de reconstruction

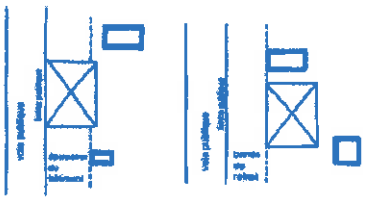
implantation des annexes

• Cas du bâti de reconstruction aligné sur la voie publique :

✖ Les annexes ne devront pas s'avancer dans l'épaisseur du bâtiment.

• Cas du bâti de reconstruction en retrait de la voie publique :

✖ Les annexes ne devront pas s'avancer sur la bande de retrait.



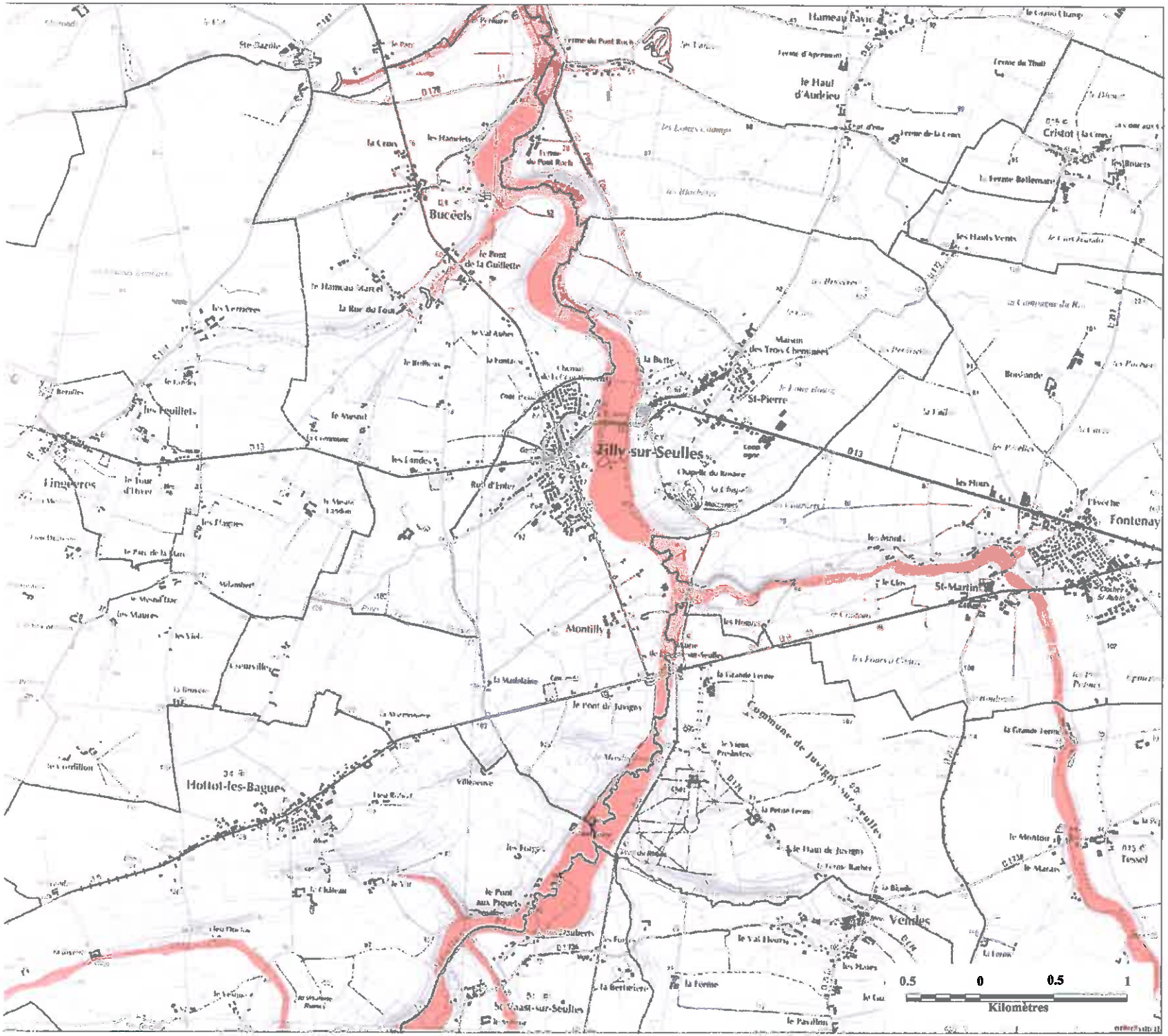
implantations recommandées

Cas particulier des abris de jardin

● • Depuis la voie publique,
les abris de jardin devront rester discrets :
implantés en fond de parcelle,
en évitant les teintes trop claires,
voire en étant végétalisés.

ANNEXES

ZONES INONDABLES



Direction Régionale de l'Environnement

Atlas régional des zones inondables

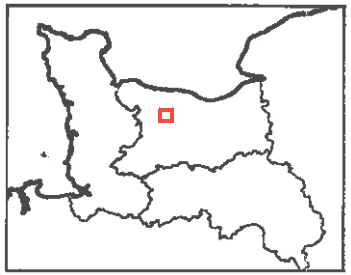
Etat de la connaissance au 22/10/2007

- Limite d'étude
- Zone inondable
- Zone alluviale à risque mal identifié
- Zone inondable bénéficiant d'une protecti particulière (Polders notamment)

Situation soumise à l'entretien et l'efficacité des ouvrages

Tilly-sur-Seulles

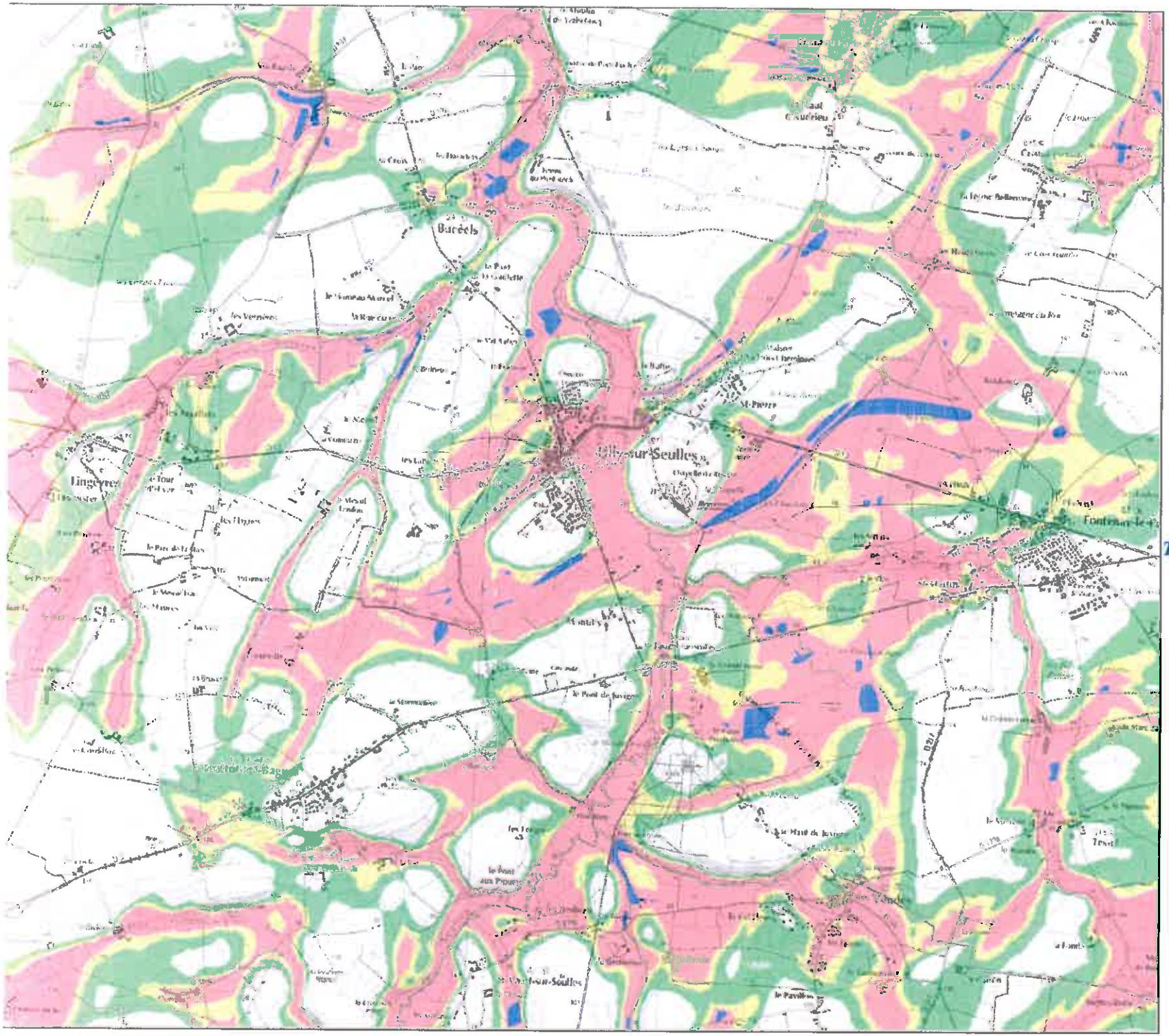
Code INSEE 14692



Il est fortement conseillé de se reporter à la notice avant l'interprétation de cette carte

(c) DIREN Basse-Normandie 1997-2007
(c) IGN Paris 1997-2006

REMONTEE DE LA NAPPE PHREATIQUE



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
BASSE-NORMANDIE

Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux

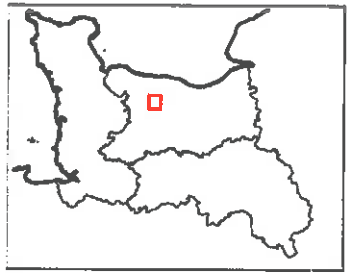
Etat des connaissances : décembre 2010

Profondeur de l'eau et nature du risque

- Débordements de nappe observés
- 0 à 1 m : risque d'inondation des réseaux et sous-sol
- de 1 m à 2.5 m : risque d'inondation des sous-sols
- 2.5 m à 5 m : risque pour les infrastructures profonde
- 5 m : pas de risque a priori

Tilly-sur-Seulles

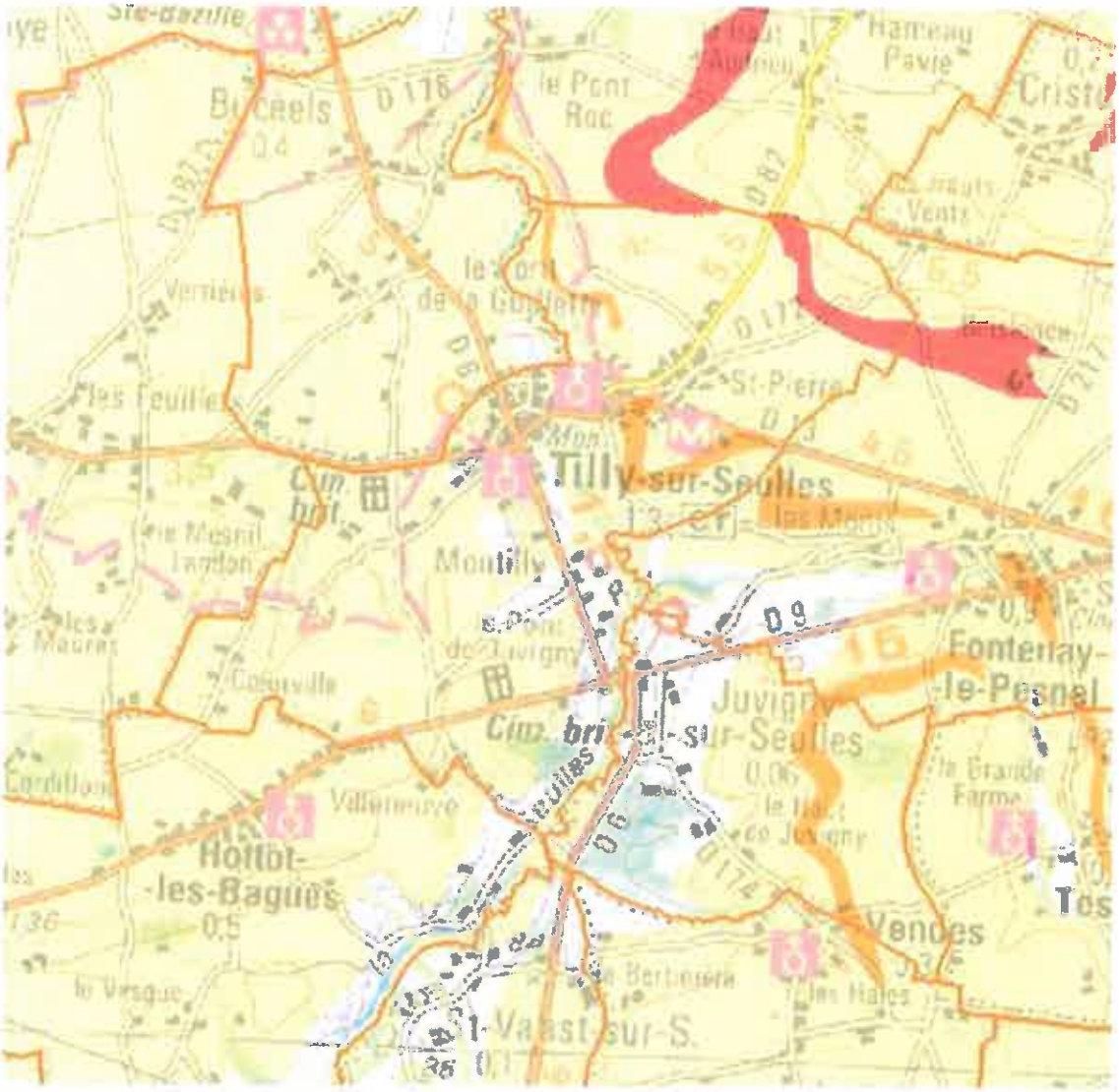
14692



0.5 0 0.5 1
Kilomètres

© DREAL Basse-Normandie
© IGN Protocole du 24/07/2007

RISQUE LIE AU PHENOMENE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



Légende de la carte

- Argiles
  - Aléa fort
  - Aléa moyen
  - Aléa faible
  - Aléa à priori nul
- Argiles non réalisé

RISQUE LIE A LA PRESENCE DE CAVITES SOUTERRAINES

Direction Régionale de l'Environnement
BASSE-NORMANDIE

Cartographie des cavités souterrain

TILLY-SUR-SEULLES

14692

Mise à jour juin 2008

terrain prédisposé à la présence de marnières

terrain non prédisposé mais présence possible de carrières, d'ouvrages souterrains ou de cavité naturelles karstiques

Type de cavité ou d'indice :

- ouvrages souterrains
- carrières - marnières
- cavités naturelles - karst
- non défini

Localisation des indices ou cavités :

- très précis
- moyennement précis
- faiblement précis
- très faiblement précis

position

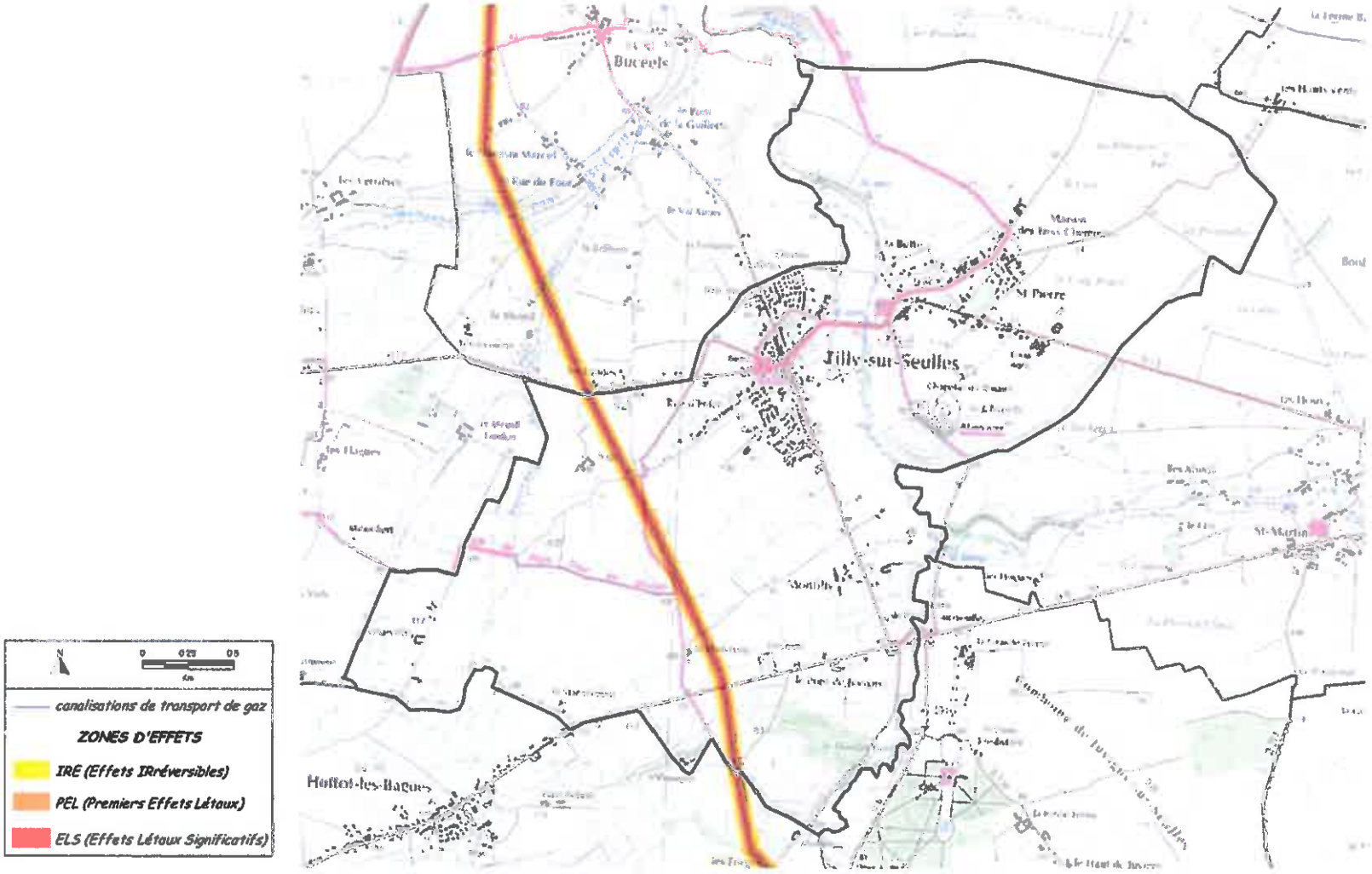
Connaissance actuelle sur les marnières dans la commune : Y

source des données :
BRGM / MEEDDAT (extrait de la bdcavites)
DIREN, DDE, spéléologues, collectivités...

0.5 0 0.5 1
Kilomètres

© DIREN Basse-Normandie 2008
© IGN Paris 2007

RISQUE LIE AU TRANSPORT DE GAZ NATUREL


N
0
0,25
0,5
km
canalisations de transport de gaz
ZONES D'EFFETS
IRE (Effets IRréversibles)
PEL (Premiers Effets Létaux)
ELS (Effets Létaux Significatifs)
Bucquoy
Tilly-sur-Seulles
St Pierre
St-Martin
Hottot-les-Bagues