VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION D’ARRÊT DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU :

Macintosh HD:Users:severinemichel:Desktop:Capture d’écran 2014-11-10 à 11.25.36.png



Une démarche accompagnée par :

## SOMMAIRE

[Titre I. Dispositions générales 6](#_Toc137805788)

[Article 1 – Champs d’application 7](#_Toc137805789)

[Article 2 – Portée respective du règlement et des législations relatives à l’occupation des sols 7](#_Toc137805790)

[Constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d’assiette doit faire l’objet d’une division en propriété ou en jouissance 8](#_Toc137805791)

[Permis de démolir 8](#_Toc137805792)

[Règlements des lotissements 8](#_Toc137805793)

[Articulation avec les Orientations d’Aménagement et de Programmation 8](#_Toc137805794)

[Aires de stationnement 8](#_Toc137805795)

[Clôtures 10](#_Toc137805796)

[Protection, risques, nuisances 10](#_Toc137805797)

[Accessibilité aux personnes à mobilité réduite 11](#_Toc137805798)

[Illustrations du règlement 11](#_Toc137805799)

[Article 3 – Division du territoire en zone 11](#_Toc137805800)

[Article 4 – Adaptations mineures 12](#_Toc137805801)

[Articles 5 – Règlementations portant sur les éléments de patrimoine paysager, urbain et naturel 13](#_Toc137805802)

[Secteurs soumis à un risque d’inondation, au titre de l’article R.151-34 1° du code de l’urbanisme. 13](#_Toc137805803)

[Les Espaces Boises Classés (EBC) identifié au titre de l'article L.113-1 du Code de l’Urbanisme 13](#_Toc137805804)

[Éléments de patrimoine bâti à protéger, au titre de l’article L.151-19 du Code de l’urbanisme 14](#_Toc137805805)

[Murs et murets à protéger, au titre de l’article L.151-19 du Code de l’urbanisme 15](#_Toc137805806)

[Cône de vue à valoriser, au titre de l’article L.151-19 du Code de l’urbanisme 15](#_Toc137805807)

[Parcs et jardins à protéger, au titre de l’article L.151-19 du Code de l’urbanisme 15](#_Toc137805808)

[Arbres remarquables à protéger, au titre de l’article L.151-19 du Code de l’urbanisme 15](#_Toc137805809)

[Alignements d’arbres à protéger, au titre de l’article L.151-19 du Code de l’urbanisme 15](#_Toc137805810)

[Haie bocagère à protéger, au titre de l’article L.151-23 du Code de l’urbanisme 16](#_Toc137805811)

[Lisière forestière (des massifs forestiers de plus de 100 hectares) identifiée au titre de l'article L.151-23 du Code de l’Urbanisme 16](#_Toc137805812)

[Espace naturel à protéger, au titre de l’article L.151-23 du Code de l’urbanisme 16](#_Toc137805813)

[Sources ou mares à protéger, au titre de l’article L.151-23 du Code de l’urbanisme 17](#_Toc137805814)

[Zones humides identifiées, au titre de l’article L.151-23 du Code de l’urbanisme 17](#_Toc137805815)

[Cheminements et voies à conserver, au titre de l’article L.151-38 du code de l’urbanisme 18](#_Toc137805816)

[Linéaire commercial identifié au titre de l'article L.151-16 du Code de l’Urbanisme 18](#_Toc137805817)

[Articles 6 – Règlementations relatives aux autres éléments informatifs du reglement graphique 18](#_Toc137805818)

[Périmètre soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-6 du Code de l’Urbanisme 18](#_Toc137805819)

[Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l’Urbanisme 18](#_Toc137805820)

[Emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du Code de l’Urbanisme 18](#_Toc137805821)

[Articles 7 – Règlementations relatives au patrimoine archéologique 19](#_Toc137805822)

[Titre II. Dispositions applicables à la zone UA 20](#_Toc137805823)

[Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités 21](#_Toc137805824)

[Article UA1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d’activité 21](#_Toc137805825)

[Article UA2 : Mixité fonctionnelle et sociale 23](#_Toc137805826)

[Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 24](#_Toc137805827)

[Article UA3 : Volumétrie et implantation des constructions 24](#_Toc137805828)

[Article UA4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 27](#_Toc137805829)

[Article UA5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 32](#_Toc137805830)

[Article UA6 : Stationnement 33](#_Toc137805831)

[Chapitre 3 - Équipement et réseaux 36](#_Toc137805832)

[Article UA7 : Desserte par les voies publiques ou privées 36](#_Toc137805833)

[Article UA8 : Desserte par les réseaux 36](#_Toc137805834)

[Titre III. Dispositions applicables à la zone UB 38](#_Toc137805835)

[Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités 39](#_Toc137805836)

[Article UB1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d’activité 39](#_Toc137805837)

[Article UB2 : Mixité fonctionnelle et sociale 41](#_Toc137805838)

[Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 42](#_Toc137805839)

[Article UB3 : Volumétrie et implantation des constructions 42](#_Toc137805840)

[Article UB4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 44](#_Toc137805841)

[Article UB5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 50](#_Toc137805842)

[Article UB6 : Stationnement 51](#_Toc137805843)

[Chapitre 3 - Équipement et réseaux 53](#_Toc137805844)

[Article UB7 : Desserte par les voies publiques ou privées 53](#_Toc137805845)

[Article UB8 : Desserte par les réseaux 53](#_Toc137805846)

[Titre IV. Dispositions applicables à la zone UC 55](#_Toc137805847)

[Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités 56](#_Toc137805848)

[Article UC1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d’activité 56](#_Toc137805849)

[Article UC2 : Mixité fonctionnelle et sociale 58](#_Toc137805850)

[Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 59](#_Toc137805851)

[Article UC3 : Volumétrie et implantation des constructions 59](#_Toc137805852)

[Article UC4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 61](#_Toc137805853)

[Article UC5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 67](#_Toc137805854)

[Article UC6 : Stationnement 68](#_Toc137805855)

[Chapitre 3 - Équipement et réseaux 70](#_Toc137805856)

[Article UB7 : Desserte par les voies publiques ou privées 70](#_Toc137805857)

[Article UB8 : Desserte par les réseaux 70](#_Toc137805858)

[Titre V. Dispositions applicables à la zone UD 72](#_Toc137805859)

[Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités 73](#_Toc137805860)

[Article UD1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d’activité 73](#_Toc137805861)

[Article UD2 : Mixité fonctionnelle et sociale 75](#_Toc137805862)

[Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 75](#_Toc137805863)

[Article UD3 : Volumétrie et implantation des constructions 75](#_Toc137805864)

[Article UD4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 78](#_Toc137805865)

[Article UD5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 83](#_Toc137805866)

[Article UD6 : Stationnement 84](#_Toc137805867)

[Chapitre 3 - Équipement et réseaux 85](#_Toc137805868)

[Article UD7 : Desserte par les voies publiques ou privées 85](#_Toc137805869)

[Article UB8 : Desserte par les réseaux 86](#_Toc137805870)

[Titre VI. Dispositions applicables à la zone UE 88](#_Toc137805871)

[Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités 89](#_Toc137805872)

[Article UE1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d’activité 89](#_Toc137805873)

[Article UE2 : Mixité fonctionnelle et sociale 91](#_Toc137805874)

[Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 91](#_Toc137805875)

[Article UE3 : Volumétrie et implantation des constructions 91](#_Toc137805876)

[Article UE4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 93](#_Toc137805877)

[Article UE5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 96](#_Toc137805878)

[Article UE6 : Stationnement 97](#_Toc137805879)

[Chapitre 3 - Équipement et réseaux 99](#_Toc137805880)

[Article UE7 : Desserte par les voies publiques ou privées 99](#_Toc137805881)

[Article UE8 : Desserte par les réseaux 99](#_Toc137805882)

[Titre VII. Dispositions applicables à la zone UF 102](#_Toc137805883)

[Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités 103](#_Toc137805884)

[Article UF1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d’activité 103](#_Toc137805885)

[Article UF2 : Mixité fonctionnelle et sociale 105](#_Toc137805886)

[Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 106](#_Toc137805887)

[Article UF3 : Volumétrie et implantation des constructions 106](#_Toc137805888)

[Article UF4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 108](#_Toc137805889)

[Article UF5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 114](#_Toc137805890)

[Article UF6 : Stationnement 115](#_Toc137805891)

[Chapitre 3 - Équipement et réseaux 117](#_Toc137805892)

[Article UF7 : Desserte par les voies publiques ou privées 117](#_Toc137805893)

[Article UF8 : Desserte par les réseaux 117](#_Toc137805894)

[Titre VIII. Dispositions applicables à la zone UT 119](#_Toc137805895)

[Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités 120](#_Toc137805896)

[Article UT1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d’activité 120](#_Toc137805897)

[Article UT2 : Mixité fonctionnelle et sociale 122](#_Toc137805898)

[Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 122](#_Toc137805899)

[Article UT3 : Volumétrie et implantation des constructions 122](#_Toc137805900)

[Article UT4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 125](#_Toc137805901)

[Article UT5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 130](#_Toc137805902)

[Article UT6 : Stationnement 131](#_Toc137805903)

[Chapitre 3 - Équipement et réseaux 132](#_Toc137805904)

[Article UT7 : Desserte par les voies publiques ou privées 132](#_Toc137805905)

[Article UB8 : Desserte par les réseaux 133](#_Toc137805906)

[Titre IX. Dispositions applicables à la zone UZ 135](#_Toc137805907)

[Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités 136](#_Toc137805908)

[Article UZ1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d’activité 136](#_Toc137805909)

[Article UZ2 : Mixité fonctionnelle et sociale 138](#_Toc137805910)

[Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 139](#_Toc137805911)

[Article UZ3 : Volumétrie et implantation des constructions 139](#_Toc137805912)

[Article UZ4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 141](#_Toc137805913)

[Article UZ5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 145](#_Toc137805914)

[Article UZ6 : Stationnement 146](#_Toc137805915)

[Chapitre 3 - Équipement et réseaux 148](#_Toc137805916)

[Article UZ7 : Desserte par les voies publiques ou privées 148](#_Toc137805917)

[Article UZ8 : Desserte par les réseaux 149](#_Toc137805918)

[Titre X. Dispositions applicables à la zone 1AUh 151](#_Toc137805919)

[Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités 152](#_Toc137805920)

[Article 1AUh1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d’activité 152](#_Toc137805921)

[Article 1AUh 2 : Mixité fonctionnelle et sociale 154](#_Toc137805922)

[Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 155](#_Toc137805923)

[Article 1AUh 3 : Volumétrie et implantation des constructions 155](#_Toc137805924)

[Article 1AUh4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 157](#_Toc137805925)

[Article 1AUh5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 163](#_Toc137805926)

[Article 1AUh6 : Stationnement 164](#_Toc137805927)

[Chapitre 3 - Équipement et réseaux 166](#_Toc137805928)

[Article 1AUh7 : Desserte par les voies publiques ou privées 166](#_Toc137805929)

[Article 1AUh8 : Desserte par les réseaux 166](#_Toc137805930)

[Titre XI. Dispositions applicables à la zone 1AUe 168](#_Toc137805931)

[Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités 169](#_Toc137805932)

[Article 1AUe1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d’activité 169](#_Toc137805933)

[Article 1AUe2 : Mixité fonctionnelle et sociale 171](#_Toc137805934)

[Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 171](#_Toc137805935)

[Article 1AUe3 : Volumétrie et implantation des constructions 171](#_Toc137805936)

[Article 1AUe4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 173](#_Toc137805937)

[Article 1AUe5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 176](#_Toc137805938)

[Article 1AUe6 : Stationnement 177](#_Toc137805939)

[Chapitre 3 - Équipement et réseaux 179](#_Toc137805940)

[Article 1AUe7 : Desserte par les voies publiques ou privées 179](#_Toc137805941)

[Article 1AUe8 : Desserte par les réseaux 179](#_Toc137805942)

[Titre XII. Dispositions applicables à la zone 1AUz 182](#_Toc137805943)

[Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités 183](#_Toc137805944)

[Article 1AUz1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d’activité 183](#_Toc137805945)

[Article 1AUz2 : Mixité fonctionnelle et sociale 185](#_Toc137805946)

[Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 185](#_Toc137805947)

[Article 1AUz3 : Volumétrie et implantation des constructions 185](#_Toc137805948)

[Article 1AUz4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 187](#_Toc137805949)

[Article 1AUz5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 191](#_Toc137805950)

[Article 1AUz6 : Stationnement 192](#_Toc137805951)

[Chapitre 3 - Équipement et réseaux 195](#_Toc137805952)

[Article 1AUz7 : Desserte par les voies publiques ou privées 195](#_Toc137805953)

[Article 1AUz8 : Desserte par les réseaux 195](#_Toc137805954)

[Titre XIII. Dispositions applicables à la zone 2AU 197](#_Toc137805955)

[Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités 198](#_Toc137805956)

[Article 2AU1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d’activité 198](#_Toc137805957)

[Article 2AU2 : Mixité fonctionnelle et sociale 198](#_Toc137805958)

[Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 198](#_Toc137805959)

[Article 2AU3 : Volumétrie et implantation des constructions 198](#_Toc137805960)

[Article 2AU4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 198](#_Toc137805961)

[Article 2AU5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 199](#_Toc137805962)

[Article 2AU6 : Stationnement 199](#_Toc137805963)

[CHapitre 3 - Équipement et réseaux 199](#_Toc137805964)

[Article 2AU7 : Desserte par les voies publiques ou privées 199](#_Toc137805965)

[Article 2AU8 : Desserte par les réseaux 200](#_Toc137805966)

[Titre XIV. Dispositions applicables à la zone A 201](#_Toc137805967)

[Chapitre 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d’activités 202](#_Toc137805968)

[Article A1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d’activité 202](#_Toc137805969)

[Article A2 : Types d’activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions 202](#_Toc137805970)

[Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 205](#_Toc137805971)

[Article A3 : Volumétrie et implantation des constructions 205](#_Toc137805972)

[Article A4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 206](#_Toc137805973)

[Article A5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 211](#_Toc137805974)

[Article A6 : Stationnement 211](#_Toc137805975)

[Chapitre 3 - Équipement et réseaux 212](#_Toc137805976)

[Article A7 : Desserte par les voies publiques ou privées 212](#_Toc137805977)

[Article A8 : Desserte par les réseaux 212](#_Toc137805978)

[Titre XV. Dispositions applicables à la zone N 213](#_Toc137805979)

[Chapitre 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d’activités 214](#_Toc137805980)

[Article N1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d’activité 214](#_Toc137805981)

[Article N2 : Types d’activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions 214](#_Toc137805982)

[Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 217](#_Toc137805983)

[Article N3 : Volumétrie et implantation des constructions 217](#_Toc137805984)

[Article N4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 218](#_Toc137805985)

[Article N5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 223](#_Toc137805986)

[Article N6 : Stationnement 223](#_Toc137805987)

[Chapitre 3 - Équipement et réseaux 224](#_Toc137805988)

[Article N7 : Desserte par les voies publiques ou privées 224](#_Toc137805989)

[Article N8 : Desserte par les réseaux 224](#_Toc137805990)

[Titre XVI. ANNEXES 225](#_Toc137805991)

[Annexe 1 - Lexique 226](#_Toc137805992)

[Annexe 2 – Destinations et sous destinations 235](#_Toc137805993)

[Annexe 3 – Palettes des teintes 238](#_Toc137805994)

[Annexe 4 – Essences végétales 239](#_Toc137805995)

[Annexe 5 – Emplacements réservés 240](#_Toc137805996)

# Dispositions générales

## Article 1 – Champs d’application

Le présent règlement s’applique à la totalité du territoire de la communauté de communes des Villes Sœurs comprenant les communes de :

|  |  |
| --- | --- |
| Seine-Maritime (76) | Somme (80) |
| Baromesnil  Criel-sur-Mer  Étalondes  Eu  Flocques  Incheville  Le Tréport  Le Mesnil-Réaume  Longroy  Melleville  Millebosc  Monchy-sur-Eu  Ponts-et-Marais  Saint-Pierre-en-Val  Saint-Rémy-Boscrocourt | Allenay  Ault  Beauchamps  Bouvaincourt-sur-Bresle  Buigny-lès-Gamaches  Dargnies  Embreville  Friaucourt  Gamaches  Mers-les-Bains  Oust-Marest  Saint-Quentin-la-Motte-Croix-au-Bailly  Woignarue |

## Article 2 – Portée respective du règlement et des législations relatives à l’occupation des sols

Conformément à l’article R 111-1 du Code de l’Urbanisme, les règles du Plans Local d’Urbanisme intercommunal se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-19 et R 111-28 à R 111-30 du Code de l’Urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4 et R 111-20 à R 111-27 du Code de l’Urbanisme :

* article R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique,
* article R.111-4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d’un site ou d’un vestige archéologique,
* article R.111-20 relatif aux avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
* article R.111-21 relatif à la définition de la densité des constructions,
* article R.111-22 relatif à la définition de la surface de plancher,
* article R.111-23 relatif aux dispositif, matériaux ou procédés favorables à la performance environnementale et énergétique ne pouvant être interdits,
* article R.111-24 relatif à la restriction dans certains secteurs du territoire des dispositif, matériaux ou procédés favorables à la performance environnementale et énergétique,
* article R.111-25 relatif aux normes de stationnements et notamment celles applicables pour les logements financés avec un prêt de l’État,
* article R.111-26 relatif au respect des préoccupations d’environnement,
* article R.111-27 relatif au respect des lieux, sites et paysagers naturels ou urbains.

S’ajoutent ou se substituent aux règles du Plan Local d’Urbanisme intercommunal, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées, en annexe du PLUi, aux documents graphiques dit « plans des servitudes ».

### Constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d’assiette doit faire l’objet d’une division en propriété ou en jouissance

En dérogation aux dispositions de l’article R.151-21 du Code de l’urbanisme, les règles du présent PLUi sont applicables au regard des divisions dont fait l’objet le terrain d’assiette et non au regard de l’ensemble du projet.

### Permis de démolir

Les démolitions sont soumises à l’obtention d’un permis de démolir en application de l’article R.421-27 du Code de l’Urbanisme ou autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou permis d’aménager) valant démolition, les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d’un permis de démolir.

### Règlements des lotissements

Les règles d’urbanisme contenues dans un règlement de lotissement de moins de 5 ans sont opposables au même titre que le présent règlement.

Dans le cas d’un lotissement de 5 ans et plus, en cas de contradiction entre les règles d’urbanisme contenues dans son règlement et le règlement du PLUi, la plus stricte des deux règles sera applicable, sous réserve de l’application de l’article L.442-14 du Code de l’urbanisme.

### Articulation avec les Orientations d’Aménagement et de Programmation

Les orientations d’aménagement et de programmation sont opposables au projet dans le cadre d’un rapport de compatibilité et le règlement impose un rapport de conformité de tout projet.

Les travaux, constructions et aménagements doivent être compatibles avec les orientations d’aménagement et de programmation afférentes.

Dans un souci de plus grande liberté dans les choix d’aménagement, le règlement détermine toujours des règles à l’échelle de l’ensemble de la zone (implantation, hauteur, etc.), mais le projet devra toujours rester également compatible avec les différentes orientations d’aménagement et de programmation, qui modulent ponctuellement ces règles avec, le cas échéant, des variations possibles au sein du secteur.

### Aires de stationnement

Lorsque le PLUi impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (calculé à partir de la limite parcellaire, à moins de 100 mètres dans toutes les zones) aux conditions spécifiées par l’article L.151-33 du Code de l’Urbanisme.

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

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues par les articles L.151-30 à L.151-37 du Code de l’Urbanisme, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

* Modalités d’application des normes de stationnement
* Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, et afin d’assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au minimum la réalisation de places tel que défini ci-après.
* Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes si leur destination reste inchangée et si le nombre de logements existants à la date d’approbation du PLUi est maintenu.
* Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.
* Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m2 de surface de plancher, le calcul se fait par tranche entière entamée.
* Lors de l’application des ratios minimums fixés ci-dessous, lorsque la décimale est égale ou supérieure à 5, le nombre de place à réaliser est arrondi au nombre supérieur.
* Dimensions minimales des places de stationnement de véhicule
* En cas de stationnement perpendiculaire :
  + longueur : 5 mètres, 10 mètres pour une place double ;
  + largeur : 2,50 mètres.
* En cas de stationnement en épi :
  + longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
  + largeur : 2,50 mètres.
* En cas de stationnement longitudinal :
  + longueur : 5 mètres ;
  + largeur : 2,50 mètres.

Pour les équipements publics et d’intérêt collectif les dispositions suivantes s’appliquent :

* En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :
* réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires, à moins de 100 mètres dans toutes les zones.
* acquisition de places de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires, à moins de 100 mètres dans toutes les zones..
* concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires à moins de 100 mètres dans toutes les zones.
* Exonération pour les équipements publics et d’intérêts collectifs dans le cas d’une extension ou d’une annexe
* Dans un rayon de 100 mètres, possibilité de mutualisation des places de stationnement entre les équipements publics ou d’intérêts collectifs.
* **Dimensions desserte et accessibilité des aires de stationnement**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Les largeurs des accès sont mentionnées dans l’annexe « définitions ».

Les rampes d’accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l’alignement ne doit pas excéder 4% sauf en cas d’impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l’espace public.

Les rampes d’accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 17%, sauf en cas d’impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l’espace public. Est regardée comme impossibilité technique au sens du présent article, l’impossibilité de s’acquitter par un autre moyen des obligations de dimensions, desserte et accessibilité des aires de stationnement.

* **Prescriptions en matière de stationnement pour les deux roues**

Pour toutes les constructions il doit être réalisé un ou des espaces dédiés aux deux roues non motorisés ou non adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement.

Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions.

* 1 place = 1,5m2 de surface de plancher

L’espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements. Il doit être facilement accessible.

A minima, 80% de la surface de local ou abri pour vélo sera aménagé en rez-de-chaussée, et à proximité de l’accès, avec un accès direct sur l’extérieur. Le cas échéant, le reste de la surface sera aménagé en sous-sol.

Le local pourra être composé de racks permettant un stationnement en hauteur ou en double niveau.

Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks…) spécialement aménagées à cet effet.

### Clôtures

A l’exception des clôtures nécessaires à l’activité agricole, toutes les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de l’article R.421-12 du Code de l’Urbanisme.

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l’objet d’une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

A ce titre :

* Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.
* Lorsque le terrain est en forte pente, la clôture sera implantée en palier régulier permettant de préserver la hauteur moyenne. Chaque palier sera délimité par un pilier.
* L’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, …) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc…) est interdit.
* Dispositions particulières :
* Les dispositions ci-avant ne s’imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d’intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l’imposent.
* Des hauteurs supérieures à celles prescrites dans la zone pourront être autorisées pour des raisons de sécurité dûment justifiées.
* Les règles sur les clôtures concernant la zone ne s'appliquent pas aux extensions de bâtiments existants à vocation d’activités industrielles, artisanales ou d’entrepôt, lorsque le bâtiment est implanté dans la zone proprement dite ou lorsqu’il s’agit d’une extension d’un bâtiment implanté dans une zone mitoyenne. Dans ce cas la clôture existante pourra être maintenue et poursuivie pour assurer une continuité et une homogénéité paysagère, quelque soit la forme, la hauteur, les matériaux, la couleur.

### Protection, risques, nuisances

* **Loi « littoral »**

S’ajoutent ou se substituent aux règles du Plan Local d’Urbanisme intercommunal, les prescriptions découlant de législations spécifiques à la loi « littoral », articles L121-1 à 121-51 du Code de l’Urbanisme.

* **Plan de Prévention des Risques Inondations**

S’ajoutent ou se substituent aux règles du Plan Local d’Urbanisme intercommunal, les prescriptions découlant du Plan de Prévention des Risques Naturels :

* des Falaises Picardes pour deux communes du territoire : Ault (Somme) et Woignarue (Somme) ;
* de la Basse Vallée de la Bresle pour trois communes du territoire : Eu (Seine-Maritime), Mers-les-Bains (Somme) et Le Tréport (Seine-Maritime) ;
* de Ault pour la seule commune d’Ault (Somme) ;
* de Criel-sur-Mer pour la seule commune de Criel-sur-Mer (Seine-Maritime).

Le règlement graphique du PLUi retranscrit les périmètres concernés par ces plans via des trames informatives spécifiques au titre de l’article R.151-34 1° du code de l’urbanisme.

* **Préservation des rus**

Dans une marge de 15 mètres de part et d’autre d’un ru à ciel ouvert :

* tout affouillement ou exhaussement de sol est interdit (remblaiement ou endiguement) sauf s’ils sont liés à l’entretien, la réhabilitation et la restauration des cours d’eau ;
* aucune construction non réversible ne peut être implantée à l’exception des ouvrages et constructions nécessaires à la gestion des eaux.

La végétation qui est présente à proximité doit également être conservée. Les axes d’écoulement naturels doivent au maximum être conservés.

En cas de projet de réouverture dans le talweg du cours d'eau, il convient d'inscrire la marge de retrait de part et d'autre du talweg dans lequel s’écoulera le cours d’eau et non au droit de la canalisation existante.

* **Retrait-gonflement des sols argileux**

La carte « retrait-gonflement des sols argileux » annexée matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d’utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées en annexe du présent PLUi.

* **Pollutions et qualité des sols**

Si l’existence d’une pollution des sols était avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d’études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

* **Nuisances sonores**

Les bâtiments concernés par une marge d’isolement acoustique contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres devront se conformer aux prescriptions de la réglementation en vigueur. Ces marges concernent les infrastructures suivantes : la RD 49, la RD 925, la RD 925c, la RD 1015 et la RD 1915.

### Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Les nouvelles constructions devront respecter les dispositions prévues aux articles L. 111-7 et suivants et R. 111-18 et suivants du Code de la Construction en matière d’accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

### Illustrations du règlement

Dès lors qu’aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n’ont qu’une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu’une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l’interprétation d’une disposition, le texte prévaut sur l’illustration.

## Article 3 – Division du territoire en zone

Le territoire couvert par le présent PLUi est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N).

## Article 4 – Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d’adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes par décision motivée de l'autorité compétente.

Aucune adaptation ne peut être motivée par la forme ou la dimension d’une parcelle créée postérieurement à la date d’approbation du présent PLUi.

Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d’aucune dérogation à l’exception des cas visés aux paragraphes ci-dessous. :

* Reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d’un sinistre survenu depuis moins d’un an
* Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l’article L.152-4 du code de l’urbanisme.
* Au titre de l’article L.111-15 du Code de l’Urbanisme, lorsqu’un bâtiment légalement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si PLUi ou un PPRn en dispose autrement.
* Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de [l'article L. 111-11 du Code de l’Urbanisme,](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle%09%09%09%09%09%09%09%09.do;jsessionid=8C96B0C31991309858CCAE85A898788E.tpdjo13v_2?cidTexte=LEGITEXT000006074075&idArticle=LEGIARTI000006815833&dateTexte=&categorieLien=cid) la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
* Restauration ou reconstruction d’immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques
* Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l’article L.152-4 du code de l’urbanisme.
* Les bâtiments existants à la date d’approbation du PLUi dont la destination n’est plus autorisée dans la zone
* Le chapitre 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d’activités » de chaque zone n’a pas vocation à règlementer la réhabilitation des bâtiments existants régulièrement édifies. Les travaux seront autorises sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.
* Les travaux nouveaux portant sur une construction irrégulière nécessitent au préalable la régularisation de cette construction.
* La réfection et la réhabilitation des bâtiments anciens irréguliers qui ne pourraient plus être régularises au regard des règles d'urbanisme en vigueur peuvent être autorisés dans les cas suivants :
  + Les travaux sont nécessaires à la préservation du bâtiment et au respect des normes et aucune action pénale ou civile n’est encore possible à l’égard de la construction ;
  + Les travaux portent sur des constructions achevées depuis plus de 10 ans (hors construction réalisée ou modifiée de façon substantielle sans permis de construire conformément à l’article L. 421-9 du Code de l’Urbanisme).
* Travaux nécessaires à l’accessibilité des personnes handicapées
* Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l’article L.152-4 du code de l’urbanisme.
* Travaux et installations pour l’isolation par l’extérieur
* Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues aux articles L.152-5 à L.152-7 du code de l’urbanisme.

## Articles 5 – Règlementations portant sur les éléments de patrimoine paysager, urbain et naturel

### Secteurs soumis à un risque d’inondation, au titre de l’article R.151-34 1° du code de l’urbanisme.

|  |
| --- |
| Pour rappel, les secteurs concernés par le zonage d’un Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé sont soumis à sa règlementation ainsi qu’à celle du PLUi (la règles la plus contraignante s’imposant). |

Pour les secteurs soumis à un risque d’inondation (AZI), sont admis sous réserve qu’ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains :

* Pour les constructions et installations existantes (à la date d’approbation du PLUi) :
* Les travaux d'entretien et de gestion courants (notamment les aménagements internes, les traitements de façade, la réfection des toitures, ...) ;
* L’aménagement, la réhabilitation, la réfection, la rénovation des constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une augmentation de la vulnérabilité des biens et à une création de logement.
* La reconstruction totale ou partielle, dans la limite de l’emprise au sol et de la surface de plancher initiales, de tout ou partie d'édifice détruit par un sinistre autre que l'inondation, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité (implantation différente, mise hors d'eau, ...).
* Les extensions limitées à 30% de l’emprise au sol des bâtiments agricoles à la date d’approbation du PLUi (hors habitation), à condition de limiter la gêne au libre écoulement des eaux : privilégier, dans la mesure du possible, les structures ouvertes sur une ou plusieurs faces du bâtiment.
* Les extensions limitées à 25% de l’emprise au sol des autres constructions, à condition de limiter la gêne au libre écoulement des eaux.
* Pour les constructions et installations nouvelles (à la date d’approbation du PLUi) :
* L’aménagement d’un accès à un site comprenant une activité ou un équipement ;
* Les installations nécessaires au fonctionnement des équipements d’infrastructure publique indispensables à la viabilité primaire ou d’intérêt général ;
* Les constructions et installations techniques nécessitant la proximité immédiate de l’eau (exemple : stations de pompage) ;
* Les aires de stationnement sans exhaussement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile, à condition que ces aires soit perméables (ni cimentées, ni bitumées) et qu’aucune autre implantation ne soit possible ;
* Les travaux de voirie et d’infrastructures publiques, sous réserve qu’ils soient dotés de dispositifs permettant d’assurer le libre écoulement des eaux et de ne pas aggraver le risque inondation ;
* Les constructions à destination d’une exploitation agricole, si le règlement du PPRi le permet, dans une marge de 100 mètres par rapport à la limite du secteurs soumis à des conditions spéciales de constructibilité pour des raisons de risques, au titre de l’article R.151-34 1° du code de l’urbanisme, à condition de limiter la gêne au libre écoulement des eaux : privilégier, dans la mesure du possible, les structures ouvertes sur une ou plusieurs faces du bâtiment.
* Le plancher bas des constructions et installations autorisées ci-dessus doit être édifié à 20 centimètres minimum au-dessus du niveau des zones inondables de la vallée de la Bresle et de la vallée de l’Yères.
* Les clôtures, si elles existent, doivent permettre la libre circulation des eaux en cas de crue.

### Les Espaces Boises Classés (EBC) identifié au titre de l'article L.113-1 du Code de l’Urbanisme

Ce classement interdit tout changement d’affectation ou tout mode d’occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraine le rejet de plein droit de la demande d’autorisation de défrichement.

### Éléments de patrimoine bâti à protéger, au titre de l’article L.151-19 du Code de l’urbanisme

Pour les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifies aux documents graphiques en vertu de l’article L.151-19 du Code de l’Urbanisme les dispositions suivantes sont applicables :

* La démolition exceptionnelle d’une partie ou de la totalité d’un élément de patrimoine bâti à protéger et repéré aux documents graphiques n’est autorisée qu’à condition qu’elle concerne des stratifications historiques parasitaires altérant l’image cohérente de l’ensemble bâti ou qu’il s’agisse de cas exceptionnels liés à des impératifs de de sécurité dûment justifiée ou d’insalubrité publique. Dans ce cas, ils doivent faire l’objet d’une demande de permis de démolir en application de l’article R.421-28 du Code de l’Urbanisme.
* Hors équipement public, la modification partielle est autorisée sur certains partie de l’élément protégé, sous réserve d’un projet d’ensemble visant la mise en valeur de l’immeuble ou qu’elle s’inscrit dans le sens d’une restauration ou d’une restitution d’éléments disparus ou sous réserve d’une restitution des gabarits et compositions d'origine.
* Les travaux concernant l’adaptation des locaux, afin d’intégrer les normes d’accessibilité, de sécurité et de confort actuels sont autorisés sans toutefois remettre en cause l’image générale du bâtiment ou dénaturer les éléments de modénature ou de décor des façades, sauf à revenir à un état antérieur plus satisfaisant.
* Les travaux d’isolation par l’extérieur ne doivent pas entrainer de modification d’aspect de la construction, de sa modénature et de son décor. Les façades décorées en aplat ou en relief ne pourront recevoir de surépaisseur masquant les décors. Seuls les panneaux plats pourront recevoir une isolation, sans engendrer de surépaisseur autre que celle d'un enduit isolant fibré, au chanvre par exemple.
* Les travaux doivent respecter les éléments structurants de la morphologie des bâtiments : structure, implantation et volumétrie des constructions, formes de toitures, éléments spécifiques (porches, marquises, bow-windows, balcons, décor extérieur...) ; s’inscrire dans les principes de composition des façades et toitures : respect de la forme, de l’aspect, des dimensions, des matériaux d'origine des façades, et des toitures; respect de l'harmonie de la composition des façades, en particulier les positions, formes et proportions des ouvertures ; maintenir les éléments de décors, d’ornement, de ferronnerie et de modénatures.
* La modification ou l’extension des bâtiments ou éléments du patrimoine bâti à protéger est autorisée dès Iors qu’elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d’architecture et qu’elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de composition de l’ensemble du bâtiment.
* Sur les immeubles ne possédant pas de décor mais une modénature simple (entourages de baies plats et bandeaux par exemple) l’isolation par l’extérieur ne peut s’envisager qu’à la condition de reconstituer la modénature existante y compris la corniche et le débord du toit tels qu’à l’origine. La modénature sera reconstituée en relief, suivant les formes et dimensions d’origine et en respectant les règles de l’ait.
* Les reconstructions ou les reconstitutions de façades et de couverture induites par les démolitions partielles d’éléments parasitaires doivent s’harmoniser avec le bâtiment initial.
* Les constructions nouvelles contiguës ou ajoutées au bâtiment patrimonial doivent s’harmoniser en termes d’implantation, de volumétrie et de hauteur à celle-ci, tout en préservant son rôle de marqueur (l’architecture existante doit rester dominante) sur la parcelle.
* Les menuiseries ou ferronneries ne pouvant même restaurées seront remplacées en respectant au mieux les dimensions, profils, compositions et formes des menuiseries ou ferronneries d’origine (ou ceux existant à proximité star des constructions de même type ou de même époque que le dit élément).
* Les coffres des volets roulants ne doivent pas être visibles de l’extérieur. On préfèrera des volets persiennes en bois ou en métal, battants ou repliables en tableau.
* Les éléments décoratifs de façade, les impostes, les détails architecturaux identitaires et les éléments de mémoire notables (plaques commémoratives, plaques de rues, points altimétriques anciens en fonte, ...) existants devront être conservés et mis en valeur. En cas d’altération profonde, ces motifs et toutes modénatures seront consolidés ou remplacés à l’identique.
* Toute nouvelle construction (hors extension des bâtiments identifiés aux documents graphiques comme éléments de patrimoine bâti à protéger) devront respecter un retrait minimal de 5 mètres au point le plus proche des bâtiments identifiés aux documents graphiques comme éléments de patrimoine bâti à protéger.
* Toute nouvelle construction s’implantant dans un rayon de 20 mètres par rapport à l’un des bâtiments identifiés aux documents graphiques comme éléments de patrimoine bâti à protéger de type habitat, moulin, grange, église et pigeonnier devra être d’une hauteur (au faitage ou à l’attique) moindre d’a minima 1,5 mètre des bâtiments identifiés aux documents graphiques comme éléments de patrimoine bâti à protéger si ce dernier est d’une hauteur supérieure à 5 mètres.
* Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâtiment.

### Murs et murets à protéger, au titre de l’article L.151-19 du Code de l’urbanisme

La démolition exceptionnelle d’une partie ou de la totalité d’un élément de patrimoine bâti à protéger et repéré aux documents graphiques n’est autorisée que lorsqu’elle est rendue nécessaire pour des raisons de sécurité ou d’insalubrité publique.

Les travaux concernant les murs identifiés sur les documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions suivantes :

* ils ne doivent pas porter atteinte à la valeur de ce patrimoine ;
* ils ne doivent pas conduire au rehaussement des murs existants ;
* ils ne peuvent consister en la pose de chapeau, couvre-mur ou dessus-de-muret ;
* ils ne peuvent consister en la pose d’un crépi (recouvrement) ;
* ils ne peuvent conduire à la destruction du mur au-delà de la création d’un accès par segment de mur, cet accès restant proportionné pour garantir la préservation du dit muret.

### Cône de vue à valoriser, au titre de l’article L.151-19 du Code de l’urbanisme

Les cônes de vue figurant aux documents graphiques doivent permettre de conserver les vues sur les éléments ou ensembles bâtis remarquables. Toute construction nouvelle projetée dans un cône de vue ne doit pas présenter une hauteur susceptible de faire obstacle à la perspective existante, depuis les voies et emprises publiques. De plus, sa composition volumétrique devra être en harmonie avec le point de vue répertorié.

De même, les nouvelles plantations (haies ou boisements) ne doivent pas, par leur nature ou leurs emprises remettre en cause la qualité des points de vue. De plus, leur nature devra respecter la palette de végétation locale (cf. Annexe du présent règlement). Des plantations d’arbres remarquables peuvent être utilisées pour mettre en valeur des points de vue (création d’un point d’appel).

### Parcs et jardins à protéger, au titre de l’article L.151-19 du Code de l’urbanisme

Les espaces en trame jardin figurant aux documents graphiques doivent conserver leur aspect naturel et végétal, hormis pour les zones dédiées à la circulation et au stationnement qui doivent être réalisées de façon à conserver la perméabilité du sol (exemples : sables, dalles alvéolées, gales, graves, etc.)

Au moins 85% de la superficie des espaces en trame jardin doivent être maintenus en espaces verts de pleine terre, libres ou plantés.

Seuls y sont autorisés :

* les annexes d’une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m2.
* et les aménagements et installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, bacs de compostage légers…).

Ces annexes, aménagements et installations devront respecter l’environnement dans lequel ils s’insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage.

### Arbres remarquables à protéger, au titre de l’article L.151-19 du Code de l’urbanisme

Tout abattage d’arbres repérés aux documents graphiques au titre des arbres remarquables est interdit, sauf en raison avérée d’un état phytosanitaire dégradé ou d’une atteinte immédiate à la sécurité d’un bien ou d’une personne.

### Alignements d’arbres à protéger, au titre de l’article L.151-19 du Code de l’urbanisme

Les alignements végétalisés identifiés aux documents graphiques doivent être préservés voire renforcés.

Les travaux ou aménagements liés à l’entretien à la gestion des arbres est autorisé à condition qu’ils ne portent atteinte à la qualité ou à l’intégrité de l’alignement.

Les arbres existants devront être conservés, en raison avérée d’un état phytosanitaire dégradé, d’une atteinte immédiate à la sécurité d’un bien ou d’une personne ou à des raisons techniques liées aux réseaux d’infrastructures souterrains ou aériens.

Dans ces hypothèses, l’arbre abattu doit être remplacé par un sujet aux caractéristiques similaires mais compatibles avec son environnement.

### Haie bocagère à protéger, au titre de l’article L.151-23 du Code de l’urbanisme

Les haies bocagères identifiées aux documents graphiques doivent être préservées voire renforcées.

A ce titre, les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont autorisés qu’à la condition, pour les haies et ripisylves, d’assurer la plantation d’un linéaire de haies au moins équivalent à celui supprimé, crée dans un souci d’amélioration du maillage de haies locales.

De manière ponctuelle, des ouvertures dans les haies sont autorisées pour créer un accès de desserte ou pour créer/maintenir un cône de vue depuis l’espace public sur le grand paysage.

Les travaux ou aménagements liés à l’entretien à la gestion des arbres est autorisé à condition qu’ils ne portent atteinte à la qualité ou à l’intégrité de l’alignement.

### Lisière forestière (des massifs forestiers de plus de 100 hectares) identifiée au titre de l'article L.151-23 du Code de l’Urbanisme

Dans les secteurs (de 50 mètres de larges) compris entre la forêt et le trait de lisière, toute nouvelle construction (annexe comprise) est interdite.

Seuls sont autorisés les aménagements et installations au caractère réversible et ne compromettant pas la protection des sols en bordure du front boisé. Ainsi, peuvent être admis :

* la réfection et l’extension des constructions existantes à la date d’approbation du PLU ;
* les installation et aménagements nécessaires à l’entretien et à la gestion forestière ;
* les travaux nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces boisés ;
* les cheminements piétonniers balisés aménagés de façon à conserver la perméabilité du sol (exemple : sables, dalles alvéolées, galets, graves, etc.)  ;
* les aménagements légers nécessaires à l’exercices des activités sylvicoles ou forestières ;
* les installations nécessaire au fonctionnement des services publics ou d’intérêt général.

### Espace naturel à protéger, au titre de l’article L.151-23 du Code de l’urbanisme

Toute modification d’un espace naturel à protéger doit faire l’objet d’une autorisation préalable.

Tout aménagement, affouillement, exhaussement ou modification du site doit avoir pour objet sa valorisation, son entretien ou sa restauration.

Les espaces naturels à protéger doivent conserver leur valeur patrimoniale, tant naturelles que végétale ou paysagère.

Seuls y sont autorisés, à condition de faire l’objet d’une bonne intégration paysagère et de respecter la composition de l’espace naturel protégé, impliquant le minimum de déboisement :

* les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements et services publique ou d’intérêt général ;
* les aménagements et installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, bacs de compostage légers…).
* les aménagements dédiés à la circulation et au stationnement qui doivent être réalisées de façon à conserver la perméabilité du sol (exemples : sables, dalles alvéolées, galets, graves, etc.)

Les abattages massifs ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires ou de sécurité dûment justifiées ou de besoin technique (réseaux, voirie, etc…).

L’abattage ponctuel lié à l’entretien de l’espace sont autorisé à condition de préserver la composition des masses végétales.

### Sources ou mares à protéger, au titre de l’article L.151-23 du Code de l’urbanisme

Les règles ci-après s’appliquent en complément des règles d’implantations spécifiques à chaque zone. La règle la plus contraignante s’impose :

* Dans un rayon de 10 mètres autours des sources et mares protégés :
* tout comblement, exhaussement ou affouillement de sol est interdit.
* les nouvelles annexes et extensions aux habitations existantes sont limités à 20m2 cumulés.
* Toute construction est interdite dans un rayon de 5 mètres autour de la mare, calculé à partir du haut de la berge. Ce recul n’est toutefois pas applicable aux :
* constructions liées aux dispositifs de lutte contre les inondations, quais, ponts passerelles, pontons, cales, moulins et autres constructions liées à l’exploitation de l’énergie hydraulique,
* extensions des constructions existantes non conformes au retrait de 5 mètres minimum ainsi qu’aux reconstructions après sinistre : dans ces cas, le recul doit être au moins égal à celui de la construction existante à la date d’approbation du PLUi ou préexistante avant sinistre,
* constructions de stockage, de distribution ou de transport liées au fonctionnement des réseaux d’intérêt collectif ainsi qu’aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l’exploitation de l’eau.
* La végétation qui est présente aux abords des sources ou des mares repérées et à proximité doit être conservée. Les axes d’écoulement naturels doivent au maximum être conservés.
* Les réhabilitations et rénovations des constructions existantes se trouvant dans un rayon de 5 mètres autour des mares repérées sont autorisées.
* Cette protection s’applique également aux sources inconnues à ce jour.

### Zones humides identifiées, au titre de l’article L.151-23 du Code de l’urbanisme

Dans les zones humides, repérées dans les documents graphiques par une trame spécifique, sont interdites toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions, portant atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

* les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ;
* les aménagements en présence de zones humides nécessaires à l'exploitation agricole (exemple : retenues d'eau à usage d'irrigation) ;
* les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
  + la sécurité des personnes ;
  + l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;
  + l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une " utilité publique " ou un " caractère d'intérêt général " suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Seine-Normandie et SAGE).

Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté du Conseil d'État du 22 février 2017 et de la note technique du 26 juin 2017 relative à la caractérisation des zones humides permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

### Cheminements et voies à conserver, au titre de l’article L.151-38 du code de l’urbanisme

Les chemins et sentiers identifiés et repérés sur documents graphiques au titre de l’article L.151-38 sont à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales (perméabilité, non accessibilité aux véhicules motorisés…).

### Linéaire commercial identifié au titre de l'article L.151-16 du Code de l’Urbanisme

Le long des voies repérées aux documents graphiques du PLUi comme « linéaires commerciaux » à protéger, lors de constructions nouvelles, de changements de destinations ou de travaux de réhabilitation, les rez-de-chaussée doivent être destinés au commerce ou activités de services.

Le changement de destination des locaux commerciaux en rez-de-chaussée en une autre destination qu’artisanat et commerce de détail est interdit, activité de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle ou restauration est interdite ;

Les locaux commerciaux dont la destination est déjà à vocation d’artisanat et commerce de détail ne peuvent pas changer de destination.

Cette disposition s’applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire.

Elle ne s’applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que halle d’entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage, etc. Le changement de destination peut être autorisé si celui s’effectue sur une surface à l’arrière de la construction et qu’il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce ou de l’activité de service.

## Articles 6 – Règlementations relatives aux autres éléments informatifs du reglement graphique

### Périmètre soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-6 du Code de l’Urbanisme

Les orientations d’aménagement et de programmation sont opposables au projet dans le cadre d’un rapport de compatibilité et le règlement impose un rapport de conformité de tout projet. Le règlement détermine des règles à l’échelle de l’ensemble de la zone (implantation, hauteur, etc), mais le projet devra rester compatible avec les différents principes d’aménagement de l’OAP, qui modulent ponctuellement ces règles avec, le cas échéant, des variations possibles au sein du secteur. Les dossiers d’autorisations d’urbanisme devront justifier de cette compatibilité.

Les travaux, constructions et aménagements doivent être compatibles avec les orientations d’aménagement et de programmation afférentes.

### Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l’Urbanisme

Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique en zones naturelles et agricoles est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l’activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les bâtiments doivent répondre critères cumulatifs suivants (outre ceux prescrits dans la zone) :

* bâtiment d'intérêt architectural ;
* respect des distances par rapport aux exploitations agricoles conformément à l'article L. 111-3 du code rural ;
* raccordement possible à l'eau potable et l'électricité́ ;
* desserte par un accès et une voie sécurisée ;
* bon état du bâtiment (existence notamment du ¾ des murs porteurs).

### Emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du Code de l’Urbanisme

Le document graphique du PLU fixe les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d’intérêt général ainsi qu’aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par un emplacement réservé ne doivent pas compromettre la réalisation de l’équipement envisagé.

## Articles 7 – Règlementations relatives au patrimoine archéologique

Conformément à l’article R. 523-1 du code du patrimoine les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

Les personnes qui projettent de réaliser des constructions peuvent par ailleurs, conformément aux articles L.522-4 et R. 523-12 du code du patrimoine, saisir l’État afin qu’il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.

Les dispositions du Livre V, titre III, relatif aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites, notamment l’article L. 531-14 du code du patrimoine sur la déclaration des découvertes fortuites s’appliquent sur l’ensemble du territoire national.

# Dispositions applicables à la zone UA

|  |
| --- |
| Le présent titre s'applique à la zone urbaine UA du PLUI.  La zone UA correspond aux tissus urbains anciens des villages de la commune.  Elle comprend 3 secteurs distincts :   * Les secteurs UA1, correspondant aux centres-villes des Villes Sœurs (Eu, Le Tréport et Mers-les-Bains) ; * Les secteurs UA2, correspondant aux centres-bourgs des polarités relais et littorales (Gamaches, Ault et Criel-sur-Mer) ; * Les secteurs UA3, correspondant aux centres-villageois anciens des autres commune. |
| Les dispositions règlementaires applicables à la zone UA comprennent cumulativement :   * Les dispositions écrites précisées ci-après ; * Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales ») * Les dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques et notamment (sans que cela ne constitue une liste exhaustive) :   + Les dispositions relatives au patrimoine bâti identifié ;   + Les dispositions relatives aux arbres remarquables identifiés ;   + Les dispositions relatives aux alignements végétaux identifiés ;   + Les dispositions relatives aux jardins et parcs identifiés ;   + Les dispositions relatives aux linéaires commerciaux identifiés ;   + Les dispositions relatives aux axes de ruissellement. * Les dispositions figurant aux Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité́. * Les dispositions relatives au périmètre délimité des abords de Monument historiques. |

## Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités

### Article UA1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d’activité

*Tableau de synthèse : X = autorisé sans condition / X = autorisé sous condition(s) / X = interdit*

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Destination** | **Sous-destination** | **UA1** | | **UA2** | | **UA3** | |
|  |  | **Autorisée** | **Interdite** | **Autorisée** | **Interdite** | **Autorisée** | **Interdite** |
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole |  | X |  | X |  | X |
| Exploitation forestière |  | X |  | X |  | X |
| Habitation | Logement | X |  | X |  | X |  |
| Hébergement | X |  | X |  | X |  |
| Commerces et activités de services | Artisanat et commerce de détail | X |  | X |  | X |  |
| Restauration | X |  | X |  | X |  |
| Commerce de gros |  | X |  | X |  | X |
| Activités de service ou s’effectue l’accueil d’une clientèle | X |  | X |  | X |  |
| Hôtels | X |  | X |  | X |  |
| Autres hébergements touristiques | X |  | X |  | X |  |
| Cinéma |  | X |  | X |  | X |
| Équipement d’intérêt collectifs et service public | Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques | X |  | X |  | X |  |
| Locaux techniques et industriels des administration publiques | X |  | X |  | X |  |
| Établissement d’enseignement, de santé et d’action sociale | X |  | X |  | X |  |
| Salles d’art et de spectacle | X |  | X |  | X |  |
| Équipements sportifs | X |  | X |  | X |  |
| Autres équipements recevant du public | X |  | X |  | X |  |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | X |  | X |  | X |  |
| Entrepôt | X |  | X |  | X |  |
| Bureau | X |  | X |  | X |  |
| Centre des congrès et d’exposition |  | X |  | X |  | X |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Affectations des sols | Affouillements / exhaussements | X |  | X |  | X |  |
| Remblai des mares / étangs |  | X |  | X |  | X |
| Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale |  | X |  | X |  | X |
| Garage collectif de caravanes / résidence mobile | X |  | X |  | X |  |
| Stationnement de caravanes isolé | X |  | X |  | X |  |

#### 1.1 Usages et affectations des sols, types d’activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

* les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
* les constructions destinées au commerce de gros ou de cinéma,
* les constructions à usage de centres des congrès et d’exposition,
* les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités ou plus sur une parcelle n’accueillant pas la résidence principale de l’utilisateur sauf dans le cas d’une opérations d’ensemble d’habitat collectif,
* l'ouverture et l’exploitation de carrières,
* les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves (inertes et inaptes à la circulation) non liés à une activité commerciale existante.
* l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés et de parcs d'attractions
* l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs

#### 1.2 Types d’activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

* Les constructions destinées aux autres hébergements touristiques à condition d’être composés de moins de 5 hébergements légers de loisirs et dans la limite d’accueil de 20 couchages.
* Les constructions destinées à l’industrie à condition qu’elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d’habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d’éviter une aggravation des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.
* Les constructions destinées à l’entrepôt à condition qu’elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d’habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d’éviter une aggravation des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage et que ceci soit fait par changement de destination d’un bâtiment existant à la date d’approbation du PLUI.
* Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent l’ensemble des dispositions suivantes :
* elles n’entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d’habitation ;
* les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l’environnement actuel ou prévu de la zone où elles s’implantent.
* que les besoins en infrastructures de voirie et de réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative.
* Pour les installations classées existantes, soumises à déclaration ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.
* Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés dans la zone.
* Le stationnement isolé de caravanes/camping-cars/mobil-homes quelle qu’en soit la durée, à condition d’être limité à une caravane, ou camping-car, ou mobil-home et d’être stationné sur l’unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l’utilisateur.
* Les garages collectifs de caravanes et/ou de résidences mobiles à condition que ce soit par changement de destination d’un bâtiment existant à la date d’approbation du PLUI.
* La construction d’un seul local technique de piscine, d’une surface de plancher limitée à 10m2 limiter en hauteur à 3m au point le plus haut.

***En zone UA2 et UA3 :***

Les constructions destinées à l’artisanat et commerce de détail et de bureaux à condition de répondre à l’ensemble des dispositions suivantes :

* que leur surface de plancher n'excède pas 300 m2 ;
* que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante au regard de l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent ;
* qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ;
* que les besoins en infrastructures de voirie et de réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative.

***En zone UA3 :***

Les constructions à destination de restauration et d’hôtel sont autorisées à condition de se faire par changement de destination d’un bâtiment existant à la date d’approbation du PLUI.

### Article UA2 : Mixité fonctionnelle et sociale

#### 2.1 Linéaires commerciaux à préserver, au titre de l’article L.151-16 du Code de l’urbanisme

Le long des voies classées comme linéaires commerciaux à préserver aux documents graphiques, est interdit le changement de destination des locaux dédiés aux commerce et activités de service situés en rez-de-chaussée vers une autre destination.

Dans le cas d’une démolition d’une construction existante accueillant un local dédié aux commerce et activités de service situé en rez-de-chaussée le long de ces voies, un local de cette destination devra être prévu dans la nouvelle construction.

## Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article UA3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1 Emprise au sol des constructions

###### 3.1.1 Règle générale

En secteur **UA1**, l'emprise au sol des constructions et installations ne devra pas excéder 85% de la surface du terrain.

En secteurs **UA2** et **UA3**, l'emprise au sol des constructions et installations ne devra pas excéder 75% de la surface du terrain.

###### 3.1.2 Règles particulières :

Il n’est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d’intérêt collectif et services publics.

Les abris de jardin, et locaux techniques des piscines limités à 10m2 d’emprise au sol, sont exonérés de ce calcul.

La reconstruction à l’identique d’un (ou de) bâtiment(s) ne respectant pas la règle ci-dessus est autorisée.

#### 3.2 Hauteur des constructions

###### 3.2.1 Dispositions générales

La hauteur d’une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage. La hauteur des constructions ne peut excéder :

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| En secteur **UA1** : 15 mètres au faitage (ou à l’attique en cas de toiture terrasse).  Le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + trois étages + des combles aménageables. | En secteur **UA2** : 12mètres au faitage (ou à l’attique en cas de toiture terrasse).  Le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + deux étages + des combles aménageables. | En secteur **UA3** : 9 mètres au faitage (ou à l’attique en cas de toiture terrasse).  Le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + un étage + des combles aménageables. |

###### 3.2.2 Dispositions particulières

Lorsque qu’il existe sur la limite séparative une construction présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale fixée au 3.2.1, la nouvelle construction peut s’adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en profondeur.

La hauteur maximale des extensions de la construction principale (hors véranda) doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale à laquelle elles se rattachent.

La hauteur maximale des annexes à la construction principale hors véranda doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale à laquelle elles se rattachent sans pouvoir être supérieure à 4,50 mètres au faitage. Le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + des combles aménageables (en cas de toiture à pentes).

Les abris de jardin sont limités à 3 mètres de hauteur au point le plus haut.

Au titre de l’article R 111-21 du code de l’urbanisme, une hauteur différente pourra être demandée si la construction est susceptible de porter atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales.

Lorsqu’une construction existante à la date d’approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2.1, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs au faitage ou à l’attique de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs au faitage ou à l’attique de la construction existante à la date d’approbation du présent règlement.

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

* aux constructions destinées aux équipements d’intérêt collectif et services publics n’est pas réglementée
* aux ouvrages techniques, cheminées, mât et autres superstructures
* aux éléments particuliers de la conception architecturale : flèche, mât, clocher, coupole, minaret, porche, …

#### 3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

###### 3.3.1 Dispositions générales

***En secteur UA1***

Afin d’assurer l’harmonie des continuités visuelles urbaines, La façade de la construction principale sera implantée à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte sur au moins 6 mètres de façade.

Au-delà de 6 mètres de façade, lorsqu’un recul est créé, la continuité visuelle depuis la voie ou emprise publique devra être assurée par l'édification, simultanément avec celle de la construction, d'une clôture implantée sur cet alignement et conforme aux dispositions de l'article UA 4.5 ci-après.

Les locaux de moins de 10m2 (abri vélo, abri poubelle, …) peuvent déroger à la règle de l’alignement. Toutefois, en cas de recul, celui-ci sera d’un mètre minimum depuis les voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.

***En secteur UA2*** :

Afin d’assurer l’harmonie des continuités visuelles urbaines, La façade de la construction principale sera implantée à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte sur au moins 4 mètres de façade.

Au-delà de 4 mètres de façade, lorsqu’un recul est créé, la continuité visuelle depuis la voie ou emprise publique devra être assurée par l'édification, simultanément avec celle de la construction, d'une clôture implantée sur cet alignement et conforme aux dispositions de l'article UA 4.5 ci-après.

Les locaux de moins de 10m2 (abri vélo, abri poubelle, …) peuvent déroger à la règle de l’alignement. Toutefois, en cas de recul, celui-ci sera d’un mètre minimum depuis les voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.

***En secteur UA3*** :

Afin d’assurer l’harmonie des continuités visuelles urbaines, La façade de la construction principale sera implantée :

* Soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte sur au moins 4 mètres de façade.
* Soit en respectant un recul minimal de 2 mètres sans excéder 10 mètres.

Lorsqu’un recul est créé, la continuité visuelle depuis la voie ou emprise publique devra être assurée par l'édification, simultanément avec celle de la construction, d'une clôture implantée sur cet alignement et conforme aux dispositions de l'article UA 4.5 ci-après.

Les locaux de moins de 10m2 (abri vélo, abri poubelle, …) peuvent déroger à la règle de l’alignement. Toutefois, en cas de recul, celui-ci sera d’un mètre minimum depuis les voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.

###### 3.3.2 Dispositions particulières

L’implantation des constructions destinées aux équipements d’intérêt collectif et services publics n’est pas réglementée.

En cas d’implantation des constructions existantes avoisinantes (mitoyenne à l’unité foncière) en recul par rapport à l’alignement, une implantation selon un recul identique à celle des constructions avoisinantes est autorisée afin de prolonger la continuité visuelle de la rue.

En cas d’extensions des constructions existantes à la date d’approbation du PLUi non conformes aux dispositions de la zone doivent être réalisées :

* soit dans le respect des dispositions de la zone,
* soit dans le prolongement de la construction existante et sans réduire le recul existant.

En cas de reconstruction après sinistre, l'implantation du bâtiment à l'identique de l'implantation initiale est possible sauf prescriptions contraire dans les plans de prévention des risques.

En cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'un bâtiment existant, une saillie limitée à 30 cm par rapport au recul existant est autorisée.

Les ouvrages tels que les corniches, les modénatures de façade, les débords de couverture et les descentes d'eau pluviale, peuvent être édifiés en saillie au-dessus du domaine public, sous réserve de l’obtention préalable d’un titre d’occupation du domaine public. Par ailleurs, ces ouvrages ne devront pas dépasser plus de 0,60 mètre au-dessus du domaine public.

###### 3.3.4 Pour les terrains situés entre deux voies

###### Les règles précédentes doivent s’appliquer par rapport à la rue qui comporte l’entrée principale.

###### 3.3.5 Pour les terrains situés à l’angle de deux rues

Les constructions doivent être implantées de façon à respecter le gabarit défini par les constructions existantes sur l’une des deux voies. La limite par rapport à l’autre rue sera traitée comme une limite latérale.

#### 3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

###### 3.4.1 Dispositions générales

***En secteur UA1 et UA2*** :

Dans une marge de 12 mètres mesurée à partir de l’alignement, les constructions et installations doivent être implantées :

* sur les deux limites latérales si la parcelle a une longueur de façade sur voie et emprise publique (ou sur la limite de la cour tenant lieu d’alignement) inférieure ou égale à 10 mètres.
* sur au moins une limite latérale si la parcelle a une longueur de façade sur voie et emprise publique (ou sur la limite de la cour tenant lieu d’alignement) strictement supérieure à 10 mètres.

Au-delà d’une profondeur de 12 mètres, les constructions doivent être implantées sur au moins l’une des limites séparatives sauf s’il est fait application d’une des dispositions figurant au 3.4.2.

***En secteur UA3*** :

Les constructions et installations doivent être implantées sur au moins l’une des limites latérales sauf s’il est fait application d’une des dispositions figurant au 3.4.2.

###### 3.4.2 Dispositions particulières

L’implantation des constructions destinées aux équipements d’intérêt collectif et services publics n’est pas réglementée.

En cas d’extensions de constructions existantes à la date d’approbation du PLUi non conformes aux dispositions de la zone l’implantation doit se faire  :

* soit dans le respect des dispositions de la zone,
* soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

Les abris de jardin dont l’implantation, lorsqu’elle ne se fait pas en limite séparative, doit respecter une distance horizontale entre le bâtiment et cette limite d’au moins 1 mètre.

Les piscines non couvertes ou comportant une couverture d’une hauteur inférieure à 1,80 mètre – doivent respecter une marge de recul telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 2 mètres de la limite séparative.

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

###### 3.5.1 Règles générales

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée. Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles, les marges de retrait suivantes :

* un minimum de 2,00 mètres pour les plans de façade aveugles ou comprenant des baies dont les allèges se situent au-dessus d’1,80 m.
* un minimum de 4,00 m pour les plans de façades comprenant des baies dont les allèges se situent au-dessous de 1,80 m.

###### 3.5.2 Règles particulières

Il n’est pas fixé de règle :

* Pour les équipements d’intérêt collectif et services publics ;
* Pour les abris de jardin ;
* Pour les travaux (réhabilitation, modifications, transformation) réalisés sur les façades de constructions existantes ne respectant pas les règles d’implantation évoquées ci-dessus à condition qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairement et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants.

En cas de construction existante à la date d’approbation du présent règlement ne respectant pas les règles d’implantation évoquées ci-dessus, son extension dans le prolongement de l’existant ou sans réduire le retrait est admise.

### Article UA4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### 4.1 Conditions d’application des dispositions de l’article

L’autorisation d’urbanisme peut être refusée ou n’être accordée que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales.

L’architecture souhaitée pour la zone doit s’inspirer des caractères dominants de l’architecture locale en matière de volumétrie, de pentes de toitures, de proportion des percements, de matériaux et de couleur, sans que soit exclus des projets contemporains.

Tout pastiche d’architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les constructions doivent présenter, dans leur gabarit et leur composition, des proportions harmonieuses. Les volumes doivent être simples et s’accorder avec les volumes environnants.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l’architecture de ces constructions.

S’agissant d’annexes ou d’extensions, il peut être fait usage de matériaux d’aspects différents de ceux de la construction principale, mais en harmonie d’aspect et de couleur avec celle-ci et l’environnement dans lequel elles prennent place.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d’ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

La réhabilitation des bâtiments agricoles où se perpétuent des activités agricoles, ne sont pas soumis aux prescriptions ci- dessous à condition que la réhabilitation soit en harmonie avec le tissu urbain en termes de matériaux et de teintes utilisés.

L’utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d’éviter l’émission de gaz à effet de serre, l’installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d’énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l’immeuble :

* sont autorisées dès lors qu’elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux,
* peuvent être refusées pour les parties de la zone incluses dans un périmètre de protection de monument historique (ou adossé à un immeuble classé), dans un site inscrit ou classé ou sur un élément de patrimoine inventorié au titre de l’article L151-19 du Code de l’urbanisme.

#### 4.2 Caractéristiques des façades

###### 4.2.1 Règles générales

Les matériaux destinés à être recouverts d’un parement ou d’enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, …).

Les pastiches d’architecture étrangère à la région sont interdits.

Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent présenter une composition cohérente avec la façade principale.

Les enduits seront de teintes similaires et proches des teintes de couleurs figurant en annexe du présent règlement.

Les teintes vives, ainsi que le "blanc pur" sont interdits.

Les enduits auront une finition grattée ou écrasée, les enduits talochés et projetés sont interdits.

Les joints de maçonnerie en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal.

Les pignons aveugles doivent faire l’objet d’un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc…) et/ou d’enduits.

###### 4.2.2 Les ouvertures en façade

Toute modification d’ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l’ordonnancement des façades et l’équilibre structurel de celle-ci.

Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d’origine.

Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintes dans la masse) dans des tons s’harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus et choisis dans le nuancier (cf. annexe au présent règlement). En cas d’extension, rénovation et annexes, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visible en façade depuis les voies et emprises publiques. Les poses sous linteau ne sont autorisée que par rénovation d’une habitation existante à la date d’approbation du PLUI.



La teinte des volets roulants devra s'intégrer qualitativement à la façade (menuiserie, enduit ou autre.

Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples. Les gardes corps présentant l’aspect de la tôle perforée doivent présenter un taux de transparence d’au moins 50%.

Les balcons sont autorisés à condition que leur profondeur n’excède pas 80 cm.

###### 4.2.3 Les vérandas

Cf. annexe 1 du règlement - glossaire

###### 4.2.4 Règles particulières

#### Il n’est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d’intérêt collectif et services publics.

#### Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

#### L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine est interdit en façade.

#### 4.3 Caractéristiques des toitures

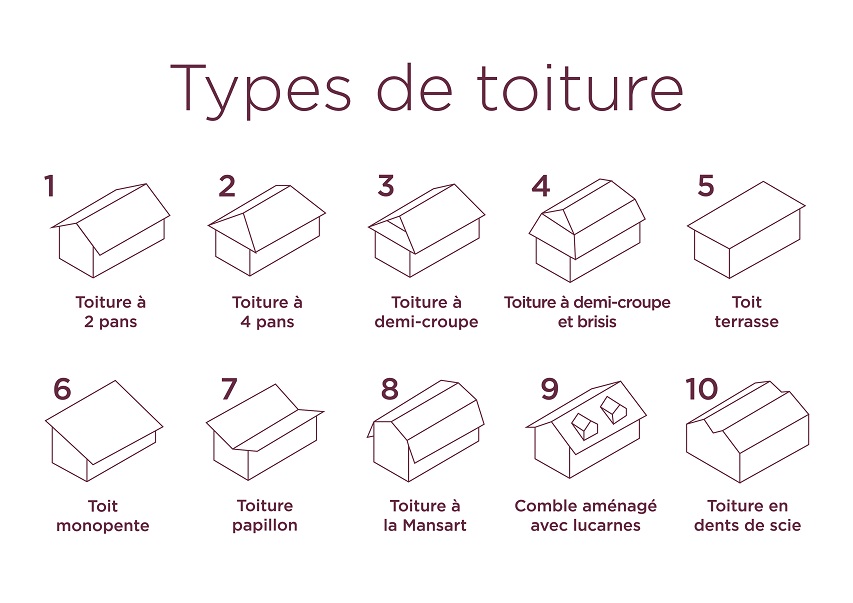
|  |
| --- |
| Les dispositions ci-après ne s’appliquent pas aux clôtures nécessaires à l’activité́ agricole. |

###### 4.3.1 Règles générales

La forme :

* Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
* Les toitures des constructions à usage d'habitation sont à pentes. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 30° et 45° sur l'horizontale. Toutefois, elle pourra être :
* pour les constructions contiguës à un immeuble existant, de même pente que la toiture de cet immeuble ;
* supérieure à 10° pour les vérandas ;
* supérieure à 20° pour les bâtiments d'une hauteur maximale inférieure à 3,50 m, ou d'une largeur supérieure à 12 m2.
* de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture terrasse pour certaines parties de toitures telles que les extensions, les annexes à l’habitation, qu’auvent, appentis, carport, abri de jardin, etc., à condition de faire l’objet d’un traitement (volume, aspect, matériaux, couleurs).
* Les toits terrasse ne sont autorisés que de manière ponctuelle, sur les annexes, ou les extensions à conditions que le cumul des surfaces ne dépassent pas 30% de la toiture totale de la construction.
* Les toitures des annexes et des extensions doivent garantir une bonne insertion avec la construction principale et dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.
* En façade sur voie et emprise publique, les toits seront à double pente.
* Les toits demi-croupe, brisis, terrasses, papillon, à la Mansart ou à dents de scie sont interdites.

*Illustration de synthèse des types de toiture autorisés :*



L’aspect

* L’emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.
* Les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles plates en terre cuite ou en matériaux ayant l'aspect de la tuile vieillie.
* Les bacs d'acier ou les bardeaux d'étanchéité seront dans les gammes de ton des matériaux autorisés (gris ardoise, brun ou brun rouge).
* Sont interdits :
* L’emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse ;
* L’emploi de la tôle ondulée (acier ou PVC) sur les habitations et leurs annexes de plus de 15m2.
* L’emploi du bardeaux bitumeux sur les extensions et les constructions de plus de 15 m2.

###### 4.3.2. Les ouvertures de toiture

L’encombrement des lucarnes et des châssis de toit n’excédera pas la moitié de la longueur du pan de toit sur lequel ils s’inscrivent.

Les ouvertures seront constituées par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans ou en arc de cercle.

Les lucarnes rampantes, en chapeau gendarme ou en trapèze ne sont autorisées que pour les constructions où ce type de lucarne existe déjà.

Les ouvertures doivent respecter l’ordonnance de la façade de la construction.

En dehors des constructions et installation à destination d’exploitation agricole, un seul rang de châssis de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être encastrés dans le même plan que la toiture.

Les châssis de toit devront être :

* plus hauts que larges,
* contenus dans le plan du pan de toiture et leur emprise ne peut excéder le tiers de la largeur de ce pan de toiture au droit de la base du châssis,
* à au moins 1m de mur pignon le plus proche,
* ne former qu’une seule rangée sur le versant de la façade vue depuis le domaine public.

Sont interdits : Les lucarnes bombées, en œil de bœuf, outeau, chiens assis ou en lanterneau.

*Illustration de synthèse des types de lucarnes autorisés :*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| session0 | session0 | session0 | session0 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

###### 4.3.3. Les toitures de vérandas

La toiture devra être portée par une structure en bois, métal ou PVC, identique :

* soit à la construction existante,
* soit aux profils de la façade de la véranda.

###### 4.3.4. Dispositions particulières

Il n’est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d’intérêt collectif et services publics.

Il n’est pas fixé de règles pour les constructions et installations dédié à l’exploitation agricole. La couverture doit être de teinte de l’ardoise naturelle ou de la petite tuile plate, d’aspect mat, et similaire à celle des constructions environnantes.

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées. Les toitures des vérandas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparentes ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus, les nouvelles toitures pourront être édifiées dans le prolongement des toitures existantes à condition qu’il n’y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

#### 4.4 Caractéristiques des éléments techniques

###### 4.4.1 Les descentes d’eaux pluviales :

Les descentes d’eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les gouttières et descente d’eaux pluviales doivent être en zinc.

En façade sur voie et emprise publique, les gouttières pendantes, chêneaux apparents, couvertines de corniches ou de muret, descentes d'eau pluviales, etc., seront en zinc naturel ou pré patiné, en cuivre, en acier galvanisé, en aluminium, de couleur foncée ou en bois.

Pour ces éléments, le PVC est à proscrire. Un dauphin en fonte, à partir du sol, est à prévoir sur une hauteur de 1 mètre minimum dans le cas d'une descente d'eau pluviale sur le domaine public.

###### 4.4.2 Les rampes de parking :

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s’harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

###### 4.4.3 Les éléments techniques liés aux réseaux :

Les éléments techniques liés aux réseaux (coffrets, poste de transformation…) doivent être intégrés dans les parties maçonnées des clôtures, dans le corps des bâtiments ou à défaut présenter une intégration architecturale qualitative.

###### 4.4.4 Les édicules et gaines techniques :

Les édicules techniques en toiture tels que machinerie d’ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction et par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s’harmonisant avec elle.

###### 4.4.5 Les dévoiements des conduits de cheminée :

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que les cheminées à usage de conduit (aération, fumée, ventilation…) peuvent dépasser à maxima d’1 mètre du volume de la toiture.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. L'utilisation d'un conduit de cheminée métallique non recouvert est interdit.

###### 4.4.6 Les antennes :

Les antennes paraboliques ne doivent pas être installées en surplomb de tout ou partie du domaine public et doivent être installées de telle sorte qu’elles soient masquées du domaine public par l’architecture de la construction (combles ou à l’arrière de la construction), par les annexes de celle-ci ou par un écran végétal.

Elles doivent avoir une couleur qui s’intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Lorsqu’elles s’implantent en toiture terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Lorsqu’elles s’implantent au sol, elles doivent s’intégrer à leur environnement notamment par des procédés de dissimulation de type arbre antenne.

###### 4.4.7 Les panneaux solaires ou photovoltaïques à usage domestique :

Afin de préserver l’aspect du faîtage qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l’impact visuel de l’installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans la composition architecturale d’ensemble de la construction et notamment à la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

A ce titre, les installations doivent être :

* soit implantées au sol, soit sur un versant de toiture, soit sur une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin, etc…).
* d’aspect mat et non brillant ;
* posées de manière groupée, en tenant compte de l’ordonnancement de la façade ;
* posées en bandeaux en crête ou en bas de toiture (selon les cas) ;
* posées avec des montants d’une couleur similaire à celle de la toiture.

###### 4.4.8 Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils :

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils (dont les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires) devront être implantés à un endroit non visible du domaine public et caché du voisinage.

Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu’ils restent peu perceptibles visuellement et qu’ils cherchent à s’intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés.

Leur pose en façade sur voie et emprise publique est interdite, à l’exception des installations non perceptible depuis l’espace public et posée au sol.

#### 4.5 Caractéristiques des clôtures et portails

|  |
| --- |
| Les dispositions ci-après ne s’appliquent pas aux clôtures nécessaires à l’activité́ agricole. |

###### 4.5.1 Dispositions générales

|  |
| --- |
| Les clôtures ne sont pas obligatoires.  Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l’objet d’une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité. |

Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.

Lorsque le terrain est en pente, la clôture sera implantée en palier régulier permettant de préserver la hauteur moyenne de 2,00 m. chaque palier sera délimité par un pilier.

La finition des enduits sera talochée, feutrée, lissée.

L’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, …) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc…) est interdit.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures (hors muret) seront de teintes sombres.

###### 4.5.2 En bordure des voies (ouvertes à la circulation automobile)

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 mètres. Une hauteur supérieure pourra être admise s’il s’agit de la réfection ou du prolongement d’un mur existant d’une hauteur supérieure, à condition de respecter l’aspect et la hauteur de ce mur existant.

Les clôtures seront composées :

* soit d’un mur de clôture à condition qu’il est l’aspect (tons et matériaux similaires) des murs anciens existants dans la zone.
* soit de haies doublées ou non de grillage,
* soit de murets/murs bahuts surmontés ou non de barreaudages ajourés métalliques ou en bois. Dans ce cas, la hauteur de la clôture pleine (murets/mur bahut) est limitée à 1,00 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boites aux lettres.

Les piliers intermédiaires pourront dépasser la clôture jusqu’à 10 cm.

Sont interdites les utilisations :

* de toile tissée ou déroulée ;
* de plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,20 mètre.
* de matériaux de récupération (tôle ondulée, palette,...).

###### 4.5.3 En limites séparatives (et bordures des voies et emprises publiques non ouvertes à la circulation auto)

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Sur l’ensemble des limites séparatives, la clôture doit être uniforme et de même hauteur.

Entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement avec le mur de façade et les constructions avoisinantes. Elles devront constituer des ensembles homogènes composés :

* de haies doublées ou non de grillage ;
* ou de maçonneries pleines ou ajourées ;
* ou de murets surmontés ou non de barreaudage.
* ou de grillages, de barreaudages, ou de lisses.

###### 4.5.4 Portails et portillons

Les portails et portillons d’accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives.

Ils sont limités à une hauteur de 2,20 mètres. Cette disposition prend en compte les poteaux attenants aux portails, limités à une hauteur de 2,20 mètres.

La largeur des portails est fixée à 3 mètres minimum et 5 mètres maximum.

La largeur des portillons est fixée à 1 mètre maximum.

Les portes et portails en bois naturel doivent être traités en couleur de peinture en harmonie avec l'environnement immédiat.

Il sera privilégié les teintes sombres ou en harmonie avec les autres éléments tels les volets. Les barreaudages seront verticaux.

Si les conditions de sécurité l’exigent, un retrait minimal de 5 mètres des portails sera demandé par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie ou emprise publique

###### 4.5.5 Dispositions particulières

Les dispositions ci-avant ne s’imposent pas aux clôtures des terrains occupés par une exploitation agricole ou équipements d’intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l’imposent.

#### 4.5 Obligations en matière de performance énergétique

Pour toute construction, la recherche en matière d’énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

* une performance énergétique,
* un impact environnemental positif,
* une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l’installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l’objet d’une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d’isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d’origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d’installations nécessaires à l’implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

#### 4.6 Conditions pour limiter l’imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle. En cas d’impossibilité à infiltrer ces eaux à la parcelle, le pétitionnaire devra apporter tous les éléments de compréhension et de décision à la collectivité pour étudier une solution alternative.

### Article UA5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

#### 5.1 Aménagement des abords et du terrain

L’adaptation des constructions au niveau du terrain naturel est le principe général. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions, sauf impositions d’ordre hydrologique notamment liés aux risques, doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

#### 5.2 Traitement des espaces libres

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité.

Sur les terrains comprenant une habitation un arbre de haute tige est imposé pour 200 m² d’espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur.

Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être enterrées ou masquées par des haies vives ou des arbres pour constituer un écran visuel.

En l’absence ou en cas d’insuffisance du réseau de gestion des eaux pluviales, des aménagements adaptés à l’opération et au terrain (stockage / évapotranspiration via des noues, bassins de rétention en surface ou enterrés, etc.) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Lorsqu’ils ne sont pas bâtis, les espaces imperméabilisés doivent être limités. Ils doivent faire l’objet d’un traitement paysager afin de participer à l’amélioration du cadre de vie, à la gestion de l’eau pluviale et au maintien d’une biodiversité en milieu urbain.

#### 5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

###### 5.2.1 Les espaces libres de toute construction en élévation

Au moins 10% de la superficie du terrain seront traités en espace vert de pleine terre.

Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d’épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d’un espace vert de qualité.

###### 5.2.2 Parcs de stationnement et leurs accès

Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d’un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l’imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les aires de stationnement en surface :

* devront contribuer à la qualité des espaces libres notamment par l’emploi de plantations d’accompagnement ;
* sont conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
* La réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement ;
* L’utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
* la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

###### 5.2.3 Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d’essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d’espèces exotiques potentiellement invasives.

Les haies de thuyas sont interdites en bordure des voies.

###### 5.2.4 Règle particulière

Il n’est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d’intérêt collectif et services publics.

### Article UA6 : Stationnement

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

#### 6.1 Modalités d’application des normes de stationnement

La superficie retenue pour le stationnement de véhicule, y compris les accès, est de 25 m².

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et l’arrêté du 31 août 1999 et notamment celles mentionnées à l’article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place (relatif à l’accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

Un même espace de stationnement peut satisfaire aux besoins de plusieurs activités dans la mesure où elles parviennent à faire la démonstration qu’elles utilisent ces places à des horaires ou des périodes différentes.

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations au prorata des surfaces de plancher respectives.

Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales. Les extensions des constructions existantes et le changement de destination des constructions existantes sont soumises aux obligations de création de stationnements.

En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d’une autorisation d’urbanisme doit être maintenu.

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

###### 6.1.1 Exigences minimales de stationnement automobile

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Destination** | **Sous-destination** | **Nombre minimum de places imposées** | |
| Habitation | Logement | 1 places de stationnement par logement | |
| Hébergement | 1 place pour 3 logements | |
| Commerces et activités de services | Artisanat et commerce de détail | 2,5 places par tranche de 200 m² de surface de plancher | |
| Restauration | 2,5 places par tranche de 200 m² de surface de plancher | |
| Activités de service ou s’effectue l’accueil d’une clientèle | 2,5 places par tranche de 200 m² de surface de plancher | |
| Hôtels | 0,5 place par chambre | |
| Équipement d’intérêt collectifs et service public | Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques | 1 place par tranche de 600 m² de surface de plancher | |
| Locaux techniques et industriels des administration publiques | 1 place par tranche de 700 m² de surface de plancher | |
| Établissement d’enseignement, de santé et d’action sociale | Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l’équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d’utilisateurs concernés.  Il doit notamment être réalisé :   * 6 places de stationnement pour 10 lits d'établissement de santé (hôpital, clinique, ...) ; * 2 places de stationnement pour 10 lits d'hospices, maison de repos, centre de cure, résidences personnes âgées, ... * 1 place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré ; * 2 places de stationnement par classe pour les établissements du second degré. | |
| Salles d’art et de spectacle | 1 place pour 3 sièges spectateurs | |
| Équipements sportifs | 1 place pour 3 sièges spectateurs | |
| Autres équipements recevant du public | 1 place par tranche de 600 m² de surface de plancher | |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | 2,5 places par tranche de 200 m² de surface de plancher |
| Bureau | 1 place par 30m² surface de plancher de bureaux |

#### 6.2 Prescriptions en matière de stationnement pour les deux roues non motorisés

###### 6.2.1 Exigences minimales de stationnement deux roues non motorisés

Les immeubles d’habitations de plus de 5 logements doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant au minimum à une superficie de 1,5m2 par tranche entamée de 100 m2 de surface de plancher.

Les bureaux présentant une surface de plancher au moins égale à 250 m2 doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant, au minimum, à une superficie de 1,5m2 par tranche entamée de 100 m2 de surface de plancher.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***Destination*** | ***Sous-destination*** | ***Nombre minimum de places imposées*** | |
| Habitation | Logement | 1 place par logement | |
| Hébergement | 1 place pour 3 logements | |
| Commerces et activités de services | Artisanat et commerce de détail | 2 places de 100 m² surface de plancher | |
| Restauration |
| Activités de service ou s’effectue l’accueil d’une clientèle |
| Hôtels | 1 place pour 3 chambres | |
| Équipement d’intérêt collectifs et service public | Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques | Nombre de places correspondant aux besoins des constructions et à la desserte existante en transport en commun. | |
| Locaux techniques et industriels des administration publiques |
| Établissement d’enseignement, de santé et d’action sociale |
| Salles d’art et de spectacle |
| Équipements sportifs |
| Autres équipements recevant du public |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | 2 places de 100 m² surface de plancher |
| Bureau | 1 place par 50 m² surface de plancher |

#### 6.3 Cas particuliers

Il n’est pas exigé la réalisation de place de stationnement lors de la réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l’État.

## Chapitre 3 - Équipement et réseaux

### Article UA7 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### 7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d’accès aux voies ouvertes au public

|  |
| --- |
| Toute construction ou autre mode d’occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie ou emprise publique ou privée permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l’incendie, protection civile, sécurité routière, ou encore ramassage des ordures ménagères.  Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l’intensité du trafic. |

###### 7.1.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n’obtienne un passage dans les conditions fixées par l’article 682 du Code civil

Les accès sur la voie ou emprise publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l’objet d’une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Il ne sera autorisé qu’un seul accès pour les façades de moins de 20 mètres de large et deux accès pour les façades strictement supérieure à 20 mètres de large.

###### 7.1.2 Voirie

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l’importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

La hauteur libre de mobiliers ou d’équipements (lampadaire, câbles, etc.) de ces voies devra être au minimum de 4,5 mètres.

Elles seront au minimum :

* d’une largeur de 5 mètres (avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures) pour les voies à double sens.
* d’une largeur minimale de 3 mètres dans les cas suivants lorsque la voie nouvelle est à sens unique, ou lorsque la voie n'excède pas 50 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 3 logements.

Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis intéressants sur le plan de l'architecture ou de l’urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles (voirie partagées, etc).

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte se terminant en impasse, des aménagements qualitatifs et paysagers doivent permettre le retournement des véhicules y compris les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

#### 7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte se terminant en impasse, des aménagements qualitatifs et paysagers doivent permettre le retournement des véhicules y compris les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Tout type de végétation pouvant gêner la circulation doit faire l’objet d’un élagage régulier permettant un passage aisé du véhicule dans le sens de la largeur et de la hauteur.

### Article UA8 : Desserte par les réseaux

#### 8.1 Gestion de l’eau

###### 8.1.1 Eau potable

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

L’alimentation en eau potable de toute construction à usage d’habitation ou d’activité doit être assurée par le réseau public dans les conditions conformes aux règlements locaux en vigueur.

###### 8.1.2 Eaux usées

Le branchement sur le réseau d’assainissement collectif lorsqu’il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d’absence de réseau public d’assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l’assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d’assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d’assainissement.

Tout rejet d’eaux usées autres que domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau public d’assainissement doit faire l’objet d’une autorisation préalable par le service public de l’assainissement.

###### 8.1.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non -imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.

Parce que l’espace est compté en milieu urbain, il convient d’attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d’espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu’il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d’infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.

Toute réalisation visant à utiliser l’eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels.

Par ailleurs, à chaque fois que ce sera possible, et en fonction de l’aptitude des sols à l’infiltration, les eaux pluviales seront infiltrées de façon privilégiée par rapport aux rejets en réseau.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d’eaux pluviales.

#### 8.2 Gestion des réseaux d’énergies

###### 8.2.1 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lorsque les lignes de transport d’énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d’une opération d’aménagement par exemple) doivent être réalisées en souterrain.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

###### 8.2.2 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

L'enfouissement des réseaux électrique, téléphonique et de câblage est obligatoire chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent, en concertation avec les organismes publics concernés. Les comptages doivent être prévus en coffret, en limite de propriété, à l'alignement du domaine public.

Les antennes relais devront être intégrées aux bâtiments ou aux infrastructures présentes sur le site de façon à limiter au maximum leur impact visuel dans leur environnement proche et lointain.

#### 8.3 Déchets ménagers et assimilés

Les immeubles de logements collectifs et les ensembles de logements individuels groupés devront comporter un espace équipé et dimensionné pour le stockage des ordures ménagères ménagers, incluant la collecte sélective, et pouvant être accessible dans la mesure du possible, directement depuis le domaine public.

Tout projet de construction nouvelle quelle que soit sa destination, doit prévoir une aire de présentation des ordures ménagères limitrophe au domaine public.

Les installations devront respecter les dispositions règlementaires établies par l'organisme gérant les ordures ménagères sur le territoire intercommunal.

# Dispositions applicables à la zone UB

|  |
| --- |
| Le présent titre s'applique à la zone urbaine UB du PLUI.  La zone UB correspond à un tissu urbain résidentiel caractérisé par une majorité de constructions de type pavillonnaire. |
| Les dispositions règlementaires applicables à la zone UB comprennent cumulativement :   * Les dispositions écrites précisées ci-après ; * Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales ») * Les dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques et notamment (sans que cela ne constitue une liste exhaustive) :   + Les dispositions relatives au patrimoine bâti identifié ;   + Les dispositions relatives aux arbres remarquables identifiés ;   + Les dispositions relatives aux alignements végétaux identifiés ;   + Les dispositions relatives aux jardins et parcs identifiés ;   + Les dispositions relatives aux linéaires commerciaux identifiés ;   + Les dispositions relatives aux axes de ruissellement. * Les dispositions figurant aux Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité́. * Les dispositions relatives au périmètre délimité des abords de Monument historiques. |

## Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités

### Article UB1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d’activité

*Tableau de synthèse : X = autorisé sans condition / X = autorisé sous condition(s) / X = interdit*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Destination** | **Sous-destination** | **UB** | |
| **Autorisée** | **Interdite** |
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole |  | X |
| Exploitation forestière |  | X |
| Habitation | Logement | X |  |
| Hébergement | X |  |
| Commerces et activités de services | Artisanat et commerce de détail | X |  |
| Restauration |  | X |
| Commerce de gros |  | X |
| Activités de service ou s’effectue l’accueil d’une clientèle | X |  |
| Hôtels |  | X |
| Autres hébergements touristiques |  | X |
| Cinéma |  | X |
| Équipement d’intérêt collectifs et service public | Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques | X |  |
| Locaux techniques et industriels des administration publiques | X |  |
| Établissement d’enseignement, de santé et d’action sociale | X |  |
| Salles d’art et de spectacle | X |  |
| Équipements sportifs | X |  |
| Autres équipements recevant du public | X |  |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | X |  |
| Entrepôt |  | X |
| Bureau | X |  |
| Centre des congrès et d’exposition |  | X |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Affectations des sols | Affouillements / exhaussements | X |  |
| Remblai des mares / étangs |  | X |
| Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale |  | X |
| Garage collectif de caravanes / résidence mobile |  | X |
| Stationnement de caravanes isolé | X |  |

#### 1.1 Usages et affectations des sols, types d’activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

* les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
* les constructions destinées à la restauration ou au commerce de gros,
* les constructions à usage d’hôtel ou autres hébergements touristiques,
* les constructions à usage de cinéma,
* les constructions à usage de bureaux,
* les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités ou plus sur une parcelle n’accueillant pas la résidence principale de l’utilisateur sauf dans le cas d’une opérations d’ensemble d’habitat collectif ;
* les garages ou stationnements collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
* l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés et de parcs d'attractions ;
* l'ouverture et l’exploitation de carrières ;
* les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves (inertes et inaptes à la circulation) ;
* l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

#### 1.2 Types d’activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

* Les constructions à destination d’artisanat et commerces de détail à condition que la surface de plancher soit inférieure ou égale à 300m2.
* Les constructions destinées à l’industrie à condition qu’elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d’habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d’éviter une aggravation des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.
* Pour les activités existantes, leur extension est autorisée si :
* l’activité existante apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire ;
* et que le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.
* Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
* elles n’entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d’habitation ;
* les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l’environnement actuel ou prévu de la zone où elles s’implantent.
* Pour les installations classées existantes, soumises à déclaration ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.
* Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.
* Les aires de stationnement ouvertes au public dans la mesure d’un traitement paysager et d’une bonne intégration au paysage urbain.
* Le stationnement isolé de caravanes/camping-cars/mobil-homes quelle qu’en soit la durée, à condition d’être limité à une caravane, ou camping-car, ou mobil-home et d’être stationné sur l’unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l’utilisateur.
* Les garages collectifs de caravanes et/ou de résidences mobiles à condition que ce soit par changement de destination d’un bâtiment existant à la date d’approbation du PLUi.
* La construction d’un seul local technique de piscine, d’une surface de plancher limitée à 10m2 limiter en hauteur à 3m au point le plus haut.

### Article UB2 : Mixité fonctionnelle et sociale

#### 2.1 Linéaires commerciaux à préserver, au titre de l’article L.151-16 du Code de l’urbanisme

Le long des voies classées comme linéaires commerciaux à préserver aux documents graphiques, est interdit le changement de destination des locaux dédiés aux commerce et activités de service situés en rez-de-chaussée vers une autre destination.

Dans le cas d’une démolition d’une construction existante accueillant un local dédié aux commerce et activités de service situé en rez-de-chaussée le long de ces voies, un local de cette destination devra être prévu dans la nouvelle construction.

## Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article UB3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1 Emprise au sol des constructions

###### 3.1.1 Règle générale

L’emprise au sol est limitée à 60% du terrain (hors abri de jardin et local technique de piscine).

###### 3.1.2 Règles particulières :

Il n’est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d’intérêt collectif et services publics.

Les abris de jardin, et locaux techniques des piscines limités à 10m2 d’emprise au sol, sont exonérés de ce calcul.

La reconstruction à l’identique d’un (ou de) bâtiment(s) ne respectant pas la règle ci-dessus est autorisée.

#### 3.2 Hauteur des constructions

###### 3.2.1 Dispositions générales

La hauteur maximum des constructions principales, mesurée à partir du terrain naturel en milieu, de façade ou milieu du plan de façade, et ne peut excéder :

R+1+C avec une limite de 9 m au faitage ou à l’attique.

La hauteur maximale des extensions de la construction principale (hors véranda) doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale à laquelle elles se rattachent.

La hauteur maximale des annexes à la construction principale (hors véranda) doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale à laquelle elles se rattachent sans pouvoir être supérieure à 4,50 mètres au faitage ou à l’attique. Le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + des combles aménageables (en cas de toiture à pentes).

###### 3.2.2 Dispositions particulières

Les vérandas sont limitées à 3,5 mètres de hauteur au point le plus haut (faitage ou attique).

Les abris de jardins sont limités à 3 mètres de hauteur.

Lorsque qu’il existe sur la limite séparative une construction présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale fixée au 3.2.1, la nouvelle construction peut s’adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en profondeur.

Au titre de l’article R 111-21 du code de l’urbanisme, une hauteur différente pourra être demandée si la construction est susceptible de porter atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales.

Lorsqu’une construction existante à la date d’approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2.1, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs au faitage ou à l’attique de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs au faitage ou à l’attique de la construction existante à la date d’approbation du présent règlement.

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

* aux constructions destinées aux équipements d’intérêt collectif et services publics n’est pas réglementée
* aux ouvrages techniques, cheminées, mât et autres superstructures
* aux éléments particuliers de la conception architecturale : flèche, mât, clocher, coupole, minaret, porche, …

#### 3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

###### 3.3.1 Dispositions générales

Les façades principales des constructions devront être implantées, sur au moins 4 mètres de façade :

* soit à l’alignement des voies et emprises publiques ;
* soit en recul des voies et emprises publiques en respectant un recul de 5 mètres minimum et 20 mètres maximum.

Les annexes des constructions existantes devront être implantées :

* soit à l’alignement des voies et emprises publiques ;
* soit en recul des voies et emprises publiques en respectant un recul minimal de 2 mètres.

Les abris de jardin et les piscines devront préférentiellement être implantés en fond de parcelle. En cas d’impossibilité le recul sera de 2 mètres minimum de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies et emprises publiques à condition que la construction soit dissimulée visuellement depuis ces espaces par un écran végétal d’essences variées.

Les locaux de moins de 10m2 (abri vélo, abri poubelle, …) peuvent déroger à la règle de l’alignement. Toutefois, en cas de recul, celui-ci sera d’un mètre minimum depuis les voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.

###### 3.3.2 Dispositions particulières

L’implantation des constructions destinées aux équipements d’intérêt collectif et services publics n’est pas réglementée.

En cas d’implantation des constructions existantes avoisinantes (mitoyenne à l’unité foncière) selon un recul différent de celui figurant au 3.3.1, une implantation selon un recul identique à celle des constructions avoisinantes est autorisée afin de prolonger la continuité visuelle de la rue.

En cas d’extensions des constructions existantes à la date d’approbation du PLUi non conformes aux dispositions de la zone doivent être réalisées :

* soit dans le respect des dispositions de la zone,
* soit dans le prolongement de la construction existante et sans réduire le recul existant.

En cas de reconstruction après sinistre, l'implantation du bâtiment à l'identique de l'implantation initiale est possible sauf prescriptions contraire dans les plans de prévention des risques.

En cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'un bâtiment existant, une saillie limitée à 30 cm par rapport au recul existant est autorisée.

Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :

* aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves, etc… à condition d’une bonne intégration paysagère
* aux locaux destinés au rangement de vélos ou au stockage des ordures ménagères ménagers, à condition d’une bonne intégration paysagère.
* aux balcons, terrasses, loggias et tout élément de ce type.

###### 3.3.4 Pour les terrains situés entre deux voies

Les règles précédentes doivent s’appliquer par rapport à l’ensemble des voies ouvertes à la circulation automobile.

Les limites donnant sur des voies seulement ouvertes aux circulations douces seront traitées comme des limites séparatives.

###### 3.3.5 Pour les terrains situés à l’angle de deux rues

Les règles précédentes doivent s’appliquer par rapport à l’ensemble des voies ouvertes à la circulation automobile.

Les limites donnant sur des voies seulement ouvertes aux circulations douces seront traitées comme des limites séparatives.

#### 3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

###### 3.4.1 Dispositions générales

Les constructions devront être édifiées :

* soit sur une ou sur les 2 limites séparatives latérales de propriété.
* soit en retrait. Le retrait est imposé lorsque la limite séparative est commune (en plus d’un point) à une zone A.

En cas de retrait, la largeur (L) de ce retrait est au moins égale à la moitié de la hauteur (H/2) de chaque façade au droit des limites séparatives :

* un minimum de 2,50 mètres pour les façades aveugles ou comprenant des baies dont les allèges se situent au-dessus de 1,80 mètre.
* un minimum de 4 mètres pour les façades comprenant des baies dont les allèges se situent au- dessous de 1,80 mètre.
* un minimum de 5 mètres est imposé lorsque la limite séparative est commune (en plus d’un point) à une zone A.

###### 3.4.2 Dispositions particulières

L’implantation des constructions destinées aux équipements d’intérêt collectif et services publics n’est pas réglementée.

En cas d’extensions de constructions existantes à la date d’approbation du PLUi non conformes aux dispositions de la zone l’implantation doit se faire  :

* soit dans le respect des dispositions de la zone,
* soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

Les prescriptions de l’article UB 3.4.1 ne s’appliquent pas :

* aux abris de jardin, locaux vélos, aux locaux techniques ou de stockage des ordures ménagères qui pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives,
* aux balcons, vérandas, auvents, saillies en façades qui pourront s’implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives latérales,
* aux piscines qui doivent être édifiées avec un retrait, qui pourront s’implanter à une distance horizontale de 2 mètres minimum des limites séparatives.

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

###### 3.5.1 Règles générales

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée. Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles, les marges de retrait suivantes :

* un minimum de 3,00 mètres pour les plans de façade aveugles ou comprenant des baies dont les allèges se situent au-dessus d’1,80 m.
* un minimum de 4,00 m pour les plans de façades comprenant des baies dont les allèges se situent au-dessous de 1,80 m.

###### 3.5.2 Règles particulières

Il n’est pas fixé de règle :

* Pour les équipements d’intérêt collectif et services publics ;
* Pour les abris de jardin ;
* Pour les travaux (réhabilitation, modifications, transformation) réalisés sur les façades de constructions existantes ne respectant pas les règles d’implantation évoquées ci-dessus à condition qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairement et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants.

En cas de construction existante à la date d’approbation du présent règlement ne respectant pas les règles d’implantation évoquées ci-dessus, son extension dans le prolongement de l’existant ou sans réduire le retrait est admise.

### Article UB4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### 4.1 Conditions d’application des dispositions de l’article

L’autorisation d’urbanisme peut être refusée ou n’être accordée que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales.

L’architecture souhaitée pour la zone doit s’inspirer des caractères dominants de l’architecture locale en matière de volumétrie, de pentes de toitures, de proportion des percements, de matériaux et de couleur, sans que soit exclus des projets contemporains.

Tout pastiche d’architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les constructions doivent présenter, dans leur gabarit et leur composition, des proportions harmonieuses. Les volumes doivent être simples et s’accorder avec les volumes environnants.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l’architecture de ces constructions.

S’agissant d’annexes ou d’extensions, il peut être fait usage de matériaux d’aspects différents de ceux de la construction principale, mais en harmonie d’aspect et de couleur avec celle-ci et l’environnement dans lequel elles prennent place.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d’ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

L’utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d’éviter l’émission de gaz à effet de serre, l’installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d’énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l’immeuble :

* sont autorisées dès lors qu’elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux,
* peuvent être refusées pour les parties de la zone incluses dans un périmètre de protection de monument historique (ou adossé à un immeuble classé), dans un site inscrit ou classé ou sur un élément de patrimoine inventorié au titre de l’article L151-19 du Code de l’urbanisme.

#### 4.2 Caractéristiques des façades

###### 4.2.1 Règles générales

Les matériaux destinés à être recouverts d’un parement ou d’enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, …).

Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent présenter une composition cohérente avec la façade principale.

Les enduits seront de teintes similaires et proches des teintes de couleurs figurant en annexe du présent règlement.

Les teintes vives, ainsi que le "blanc pur" sont interdits.

Les enduits auront une finition grattée ou écrasée, les enduits talochés et projetés sont interdits.

###### 4.2.2 Les ouvertures en façade

Toute modification d’ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l’ordonnancement des façades et l’équilibre structurel de celle-ci.

Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d’origine.

Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintes dans la masse) dans des tons s’harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus et choisis dans le nuancier (cf. annexe au présent règlement). En cas d’extension, rénovation et annexes, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être posés en façade. Les poses sous linteau ne sont autorisées que par rénovation d’une habitation existante à la date d’approbation du PLUi.



La teinte des volets roulants devra s'intégrer qualitativement à la façade (menuiserie, enduit ou autre.

Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples. Les gardes corps présentant l’aspect de la tôle perforée doivent présenter un taux de transparence d’au moins 50%.

Les balcons sont autorisés à condition que leur profondeur n’excède pas 60 cm.

###### 4.2.3 Les vérandas

Cf. annexe 1 du règlement – glossaire

###### 4.2.4 Règles particulières

#### Il n’est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d’intérêt collectif et services publics.

#### Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

#### L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine est interdit en façade.

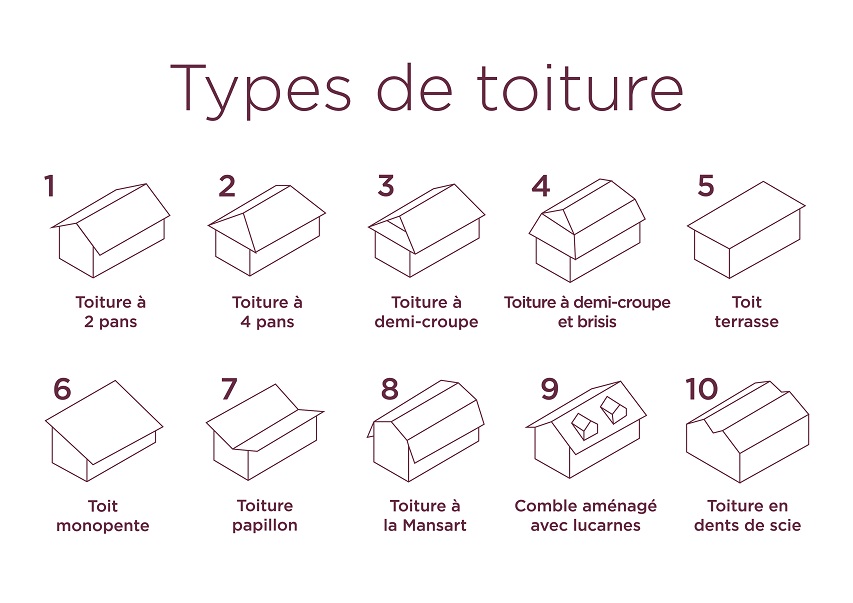
#### 4.3 Caractéristiques des toitures

###### 4.3.1 Règles générales

La forme :

* Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
* Lorsque les constructions ont des toitures à pentes, celles-ci doivent avoir des pentes comprises entre 30° et 45° sur l'horizontale. Toutefois, elle pourra être :
* pour les constructions contiguës à un immeuble existant, de même pente que la toiture de cet immeuble ;
* supérieure à 10° pour les vérandas ;
* supérieure à 20° pour les bâtiments d'une hauteur maximale inférieure à 3,50 m, ou d'une largeur supérieure à 12 m2.
* de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture terrasse pour certaines parties de toitures telles que les extensions, les annexes à l’habitation, qu’auvent, appentis, carport, abri de jardin, etc., à condition de faire l’objet d’un traitement (volume, aspect, matériaux, couleurs).
* Les toitures des annexes doivent être de la même forme que celles de la construction principale et garantir une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.
* Les toits demi-croupe, brisis, papillon, à la Mansart ou à dents de scie sont interdites.

*Illustration de synthèse des types de toiture autorisés :*



L’aspect

* L’emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.
* Matériaux uniquement admis pour les toitures à pente (hors vérandas) :
* Tuiles plates en terre cuite ou similaire d’aspect tuile vieillie ;
* Ardoise ou similaire d’aspect ;
* Zinc en cas d’architecture contemporaine ;
* Pour les toits terrasses, sont autorisées les bacs d'acier ou les bardeaux d'étanchéité dans les gammes de ton des matériaux autorisés (gris ardoise, brun ou brun rouge).
* Sont interdits :
* L’emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse ;
* L’emploi de la tôle ondulée (acier ou PVC) sur les habitations et leurs annexes de plus de 15m2.
* L’emploi du bardeaux bitumeux sur les extensions et les constructions de plus de 15 m2.

###### 4.3.2. Les ouvertures de toiture

Les nouvelles ouvertures sur une construction devront respecter l’ordonnance de la façade et, pour les lucarnes, la forme des toitures des constructions avoisinantes.

La somme des largeurs des lucarnes et des châssis de toit n’excédera pas la moitié de la longueur du pan de toit sur lequel ils s’inscrivent.

Les ouvertures seront constituées par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans ou en arc de cercle.

Les lucarnes rampantes, en chapeau gendarme ou en trapèze ne sont autorisées que pour les constructions où ce type de lucarne existe déjà.

Les châssis de toit devront être :

* plus hauts que larges,
* contenus dans le plan du pan de toiture et leur emprise ne peut excéder le tiers de la largeur de ce pan de toiture au droit de la base du châssis,
* à au moins 1m de mur pignon le plus proche,
* ne former qu’une seule rangée sur le versant de la façade vue depuis le domaine public.

Sont interdits : Les lucarnes bombées, en œil de bœuf, outeau, chiens assis ou en lanterneau.

*Illustration de synthèse des types de lucarnes autorisés :*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| session0 | session0 | session0 | session0 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

###### 4.3.3. Les toitures de vérandas

La toiture devra être portée par une structure en bois, métal ou PVC, identique :

* soit à la construction existante,
* soit aux profils de la façade de la véranda.

###### 4.3.4. Dispositions particulières

Il n’est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d’intérêt collectif et services publics.

Il n’est pas fixé de règles pour les constructions et installations dédié à l’exploitation agricole. La couverture doit être de teinte de l’ardoise naturelle ou de la petite tuile plate, d’aspect mat, et similaire à celle des constructions environnantes.

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées. Les toitures des vérandas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparentes ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus, les nouvelles toitures pourront être édifiées dans le prolongement des toitures existantes à condition qu’il n’y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

#### 4.4 Caractéristiques des éléments techniques

###### 4.4.1 Les descentes d’eaux pluviales :

Les descentes d’eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les gouttières et descente d’eaux pluviales doivent être en zinc.

En façade sur voie et emprise publique, les gouttières pendantes, chêneaux apparents, couvertines de corniches ou de muret, descentes d'eau pluviales, etc., seront en zinc naturel ou pré patiné, en cuivre, en acier galvanisé, en aluminium, de couleur foncée ou en bois.

Pour ces éléments, le PVC est à proscrire. Un dauphin en fonte, à partir du sol, est à prévoir sur une hauteur de 1 mètre minimum dans le cas d'une descente d'eau pluviale sur le domaine public.

###### 4.4.2 Les rampes de parking :

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s’harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

###### 4.4.3 Les éléments techniques liés aux réseaux :

Les éléments techniques liés aux réseaux (coffrets, poste de transformation…) doivent être intégrés dans les parties maçonnées des clôtures, dans le corps des bâtiments ou à défaut présenter une intégration architecturale qualitative.

###### 4.4.4 Les édicules et gaines techniques :

Les édicules techniques en toiture tels que machinerie d’ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction et par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s’harmonisant avec elle.

###### 4.4.5 Les dévoiements des conduits de cheminée :

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que les cheminées à usage de conduit (aération, fumée, ventilation…) peuvent dépasser à maxima d’1 mètre du volume de la toiture.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. L'utilisation d'un conduit de cheminée métallique non recouvert est interdit.

###### 4.4.6 Les antennes :

Les antennes paraboliques ne doivent pas être installées en surplomb de tout ou partie du domaine public et doivent être installées de telle sorte qu’elles soient masquées du domaine public par l’architecture de la construction (combles ou à l’arrière de la construction), par les annexes de celle-ci ou par un écran végétal.

Elles doivent avoir une couleur qui s’intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Lorsqu’elles s’implantent en toiture terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Lorsqu’elles s’implantent au sol, elles doivent s’intégrer à leur environnement notamment par des procédés de dissimulation de type arbre antenne.

###### 4.4.7 Les panneaux solaires ou photovoltaïques à usage domestique :

Afin de préserver l’aspect du faîtage qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l’impact visuel de l’installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans la composition architecturale d’ensemble de la construction et notamment à la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

A ce titre, les installations doivent être :

* soit implantées au sol, soit sur un versant de toiture, soit sur une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin, etc…).
* d’aspect mat et non brillant ;
* posées de manière groupée, en tenant compte de l’ordonnancement de la façade ;
* posées en bandeaux en crête ou en bas de toiture (selon les cas) ;
* posées avec des montants d’une couleur similaire à celle de la toiture.

###### 4.4.8 Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils :

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils (dont les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires) devront être implantés à un endroit non visible du domaine public et caché du voisinage.

Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu’ils restent peu perceptibles visuellement et qu’ils cherchent à s’intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés.

Leur pose en façade sur voie et emprise publique est interdite, à l’exception des installations non perceptible depuis l’espace public et posée au sol.

#### 4.5 Caractéristiques des clôtures et portails

###### 4.5.1 Dispositions générales

|  |
| --- |
| Les clôtures ne sont pas obligatoires.  Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l’objet d’une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité. |

Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.

Lorsque le terrain est en pente, la clôture sera implantée en palier régulier permettant de préserver la hauteur moyenne de 1,80m. chaque palier sera délimité par un pilier.

La finition des enduits sera talochée, feutrée, lissée.

L’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, …) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc…) est interdit.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures (hors muret) seront de teintes sombres.

###### 4.5.2 En bordure des voies (ouvertes à la circulation automobile)

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètres. Une hauteur supérieure pourra être admise s’il s’agit de la réfection ou du prolongement d’un mur existant d’une hauteur supérieure, à condition de respecter l’aspect et la hauteur de ce mur existant.

Les clôtures seront composées :

* soit d’un mur de clôture à condition qu’il s’inscrive dans la continuité d’un murs anciens existants avoisinants (hauteur, tons, et matériaux).
* soit de haies doublées ou non de grillage,
* soit de murets/murs bahuts surmontés ou non de barreaudages ajourés métalliques ou en bois. Dans ce cas, la hauteur de la clôture pleine (murets/mur bahut) est limitée à 1,00 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boites aux lettres.

Les piliers intermédiaires pourront dépasser la clôture jusqu’à 10 cm.

Sont interdites les utilisations :

* de toile tissée ou déroulée ;
* de plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,20 mètre.
* de matériaux de récupération (tôle ondulée, palette,...).

###### 4.5.3 En limites séparatives (et bordures des voies et emprises publiques non ouvertes à la circulation auto)

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Sur l’ensemble des limites séparatives, la clôture doit être uniforme et de même hauteur.

Entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement avec le mur de façade et les constructions avoisinantes. Elles devront constituer des ensembles homogènes composés :

* de haies doublées ou non de grillage ;
* ou de murets (d’1 mètre maximum) surmontés ou non de barreaudage ou de lisses.
* ou de grillages, de barreaudages, ou de lisses.

###### 4.5.4 Portails et portillons

Les portails et portillons d’accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives.

Ils sont limités à une hauteur de 2,20 mètres. Cette disposition prend en compte les poteaux attenants aux portails, limités à une hauteur de 2,20 mètres.

La largeur des portails est fixée à 3 mètres minimum et 5 mètres maximum.

La largeur des portillons est fixée à 1 mètre maximum.

Les portes et portails en bois naturel doivent être traités en couleur de peinture en harmonie avec l'environnement immédiat.

Il sera privilégié les teintes sombres ou en harmonie avec les autres éléments tels les volets. Les barreaudages seront verticaux.

Si les conditions de sécurité l’exigent, un retrait minimal de 5 mètres des portails sera demandé par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie ou emprise publique

###### 4.5.5 Dispositions particulières

Les dispositions ci-avant ne s’imposent pas aux clôtures des terrains occupés par une exploitation agricole ou équipements d’intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l’imposent.

#### 4.5 Obligations en matière de performance énergétique

Pour toute construction, la recherche en matière d’énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

* une performance énergétique,
* un impact environnemental positif,
* une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l’installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l’objet d’une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d’isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d’origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d’installations nécessaires à l’implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

#### 4.6 Conditions pour limiter l’imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle. En cas d’impossibilité à infiltrer ces eaux à la parcelle, le pétitionnaire devra apporter tous les éléments de compréhension et de décision à la collectivité pour étudier une solution alternative.

### Article UB5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

#### 5.1 Aménagement des abords et du terrain

L’adaptation des constructions au niveau du terrain naturel est le principe général. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions, sauf impositions d’ordre hydrologique notamment liés aux risques, doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

#### 5.2 Traitement des espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l’échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d’un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité.

Les espaces restés libres après implantation des constructions, de leurs accès et des aires de stationnements doivent faire l'objet d'un traitement paysager planté, comportant au moins un arbre de haute tige par 300 m² d'espace non construit.

Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être enterrées ou masquées par des haies vives ou des arbres pour constituer un écran visuel.

#### 5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

###### 5.2.1 Les espaces libres de toute construction en élévation

Au moins 30% de la superficie du terrain seront traités en espaces perméables dont 50 % en espace vert de pleine terre) et être conçus pour créer un prolongement naturel des espaces verts publics.

Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d’épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d’un espace vert de qualité.

Lorsqu’ils ne sont pas bâtis, les espaces imperméabilisés doivent être limités. Ils doivent faire l’objet d’un traitement paysager afin de participer à l’amélioration du cadre de vie, à la gestion de l’eau pluviale et au maintien d’une biodiversité en milieu urbain.

###### 5.2.2 Parcs de stationnement et leurs accès

Les aires de stationnement en surface de plus de 1000m2 doivent s’intégrer à leur environnement par des plantations d’accompagnement dont 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les aires de stationnement en surface :

* devront contribuer à la qualité des espaces libres notamment par l’emploi de plantations d’accompagnement ;
* sont conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
* La réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement ;
* L’utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
* la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

###### 5.2.3 Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d’essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d’espèces exotiques potentiellement invasives.

###### 5.2.4 Règle particulière

Il n’est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d’intérêt collectif et services publics.

### Article UB6 : Stationnement

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

#### 6.1 Modalités d’application des normes de stationnement

La superficie retenue pour le stationnement de véhicule, y compris les accès, est de 25 m².

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et l’arrêté du 31 août 1999 et notamment celles mentionnées à l’article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place (relatif à l’accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

Un même espace de stationnement peut satisfaire aux besoins de plusieurs activités dans la mesure où elles parviennent à faire la démonstration qu’elles utilisent ces places à des horaires ou des périodes différentes.

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations au prorata des surfaces de plancher respectives.

Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales. Les extensions des constructions existantes et le changement de destination des constructions existantes sont soumises aux obligations de création de stationnements.

En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d’une autorisation d’urbanisme doit être maintenu.

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

###### 6.1.1 Exigences minimales de stationnement automobile

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***Destination*** | ***Sous-destination*** | ***Nombre minimum de places imposées*** |
| Habitation | Logement | 2 places de stationnement par logement  1 place par logement aidé |
| Hébergement | 1 place pour 3 logements |
| Commerces et activités de services | Artisanat et commerce de détail | 1 place par tranche de 30m² de surface de plancher |
| Restauration | 1 place pour 10m2 de salle de réception |
| Activités de service ou s’effectue l’accueil d’une clientèle | 1,5 place par tranche de 100 m² de surface de plancher |
| Hôtels | 1 place par chambre |
| Équipement d’intérêt collectifs et service public | Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques | Nombre de places correspondant aux besoins des constructions et à la desserte existante en transport en commun. |
| Locaux techniques et industriels des administration publiques |
| Établissement d’enseignement, de santé et d’action sociale |
| Salles d’art et de spectacle |
| Équipements sportifs |
| Autres équipements recevant du public |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | 1 place par 60m² surface de plancher d’industrie |
| Bureau | 1 place par tranche de 30m² de surface de plancher |

#### 6.2 Prescriptions en matière de stationnement pour les deux roues non motorisés

###### 6.2.1 Exigences minimales de stationnement deux roues non motorisés

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***Destination*** | ***Sous-destination*** | ***Nombre de places imposées*** |
| Habitation | Logement | 1 place par logement |
| Hébergement | 1 place pour 3 logements |
| Commerces et activités de services | Artisanat et commerce de détail | 2 places par tranche de 100 m² de surface de plancher |
| Restauration | 1 place pour 100m2 de salle de réception avec un minimum de 10 places |
| Activités de service ou s’effectue l’accueil d’une clientèle | 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher |
| Hôtels | 1 place pour 5 chambres |
| Équipement d’intérêt collectifs et service public | Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques | Nombre de places correspondant aux besoins des constructions |
| Locaux techniques et industriels des administration publiques |
| Établissement d’enseignement, de santé et d’action sociale |
| Salles d’art et de spectacle |
| Équipements sportifs |
| Autres équipements recevant du public |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | 1 place par 200 m² surface de plancher affectés à l'activité |
| Bureau | 1 place par 30m² surface de plancher de bureaux |

Les immeubles d’habitations de plus de 5 logements doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant au minimum à une superficie de 1,5m2 par tranche entamée de 100 m2 de surface de plancher.

#### 6.3 Cas particuliers

Il n’est pas exigé la réalisation de place de stationnement lors de la réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l’État.

## Chapitre 3 - Équipement et réseaux

### Article UB7 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### 7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d’accès aux voies ouvertes au public

|  |
| --- |
| Toute construction ou autre mode d’occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie ou emprise publique ou privée permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l’incendie, protection civile, sécurité routière, ou encore ramassage des ordures ménagères.  Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l’intensité du trafic. |

###### 7.1.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n’obtienne un passage dans les conditions fixées par l’article 682 du Code civil

Les accès sur la voie ou emprise publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l’objet d’une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Il ne sera autorisé qu’un seul accès pour les façades de moins de 20 mètres de large et deux accès pour les façades strictement supérieure à 20 mètres de large.

###### 7.1.2 Voirie

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l’importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

La hauteur libre de mobiliers ou d’équipements (lampadaire, câbles, etc.) de ces voies devra être au minimum de 4,5 mètres.

Elles seront au minimum :

* d’une largeur de 5 mètres (avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures) pour les voies à double sens.
* d’une largeur minimale de 3 mètres dans les cas suivants lorsque la voie nouvelle est à sens unique, ou lorsque la voie n'excède pas 50 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 3 logements.

Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis intéressants sur le plan de l'architecture ou de l’urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles (voirie partagées, etc).

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte se terminant en impasse, des aménagements qualitatifs et paysagers doivent permettre le retournement des véhicules y compris les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

#### 7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte se terminant en impasse, des aménagements qualitatifs et paysagers doivent permettre le retournement des véhicules y compris les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Tout type de végétation pouvant gêner la circulation doit faire l’objet d’un élagage régulier permettant un passage aisé du véhicule dans le sens de la largeur et de la hauteur.

### Article UB8 : Desserte par les réseaux

#### 8.1 Gestion de l’eau

###### 8.1.1 Eau potable

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

L’alimentation en eau potable de toute construction à usage d’habitation ou d’activité doit être assurée par le réseau public dans les conditions conformes aux règlements locaux en vigueur.

###### 8.1.2 Eaux usées

Le branchement sur le réseau d’assainissement collectif lorsqu’il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d’absence de réseau public d’assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l’assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d’assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d’assainissement.

Tout rejet d’eaux usées autres que domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau public d’assainissement doit faire l’objet d’une autorisation préalable par le service public de l’assainissement.

###### 8.1.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non -imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.

Parce que l’espace est compté en milieu urbain, il convient d’attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d’espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu’il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d’infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.

Toute réalisation visant à utiliser l’eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels.

Par ailleurs, à chaque fois que ce sera possible, et en fonction de l’aptitude des sols à l’infiltration, les eaux pluviales seront infiltrées de façon privilégiée par rapport aux rejets en réseau.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d’eaux pluviales.

#### 8.2 Gestion des réseaux d’énergies

###### 8.2.1 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lorsque les lignes de transport d’énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d’une opération d’aménagement par exemple) doivent être réalisées en souterrain.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

###### 8.2.2 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

L'enfouissement des réseaux électrique, téléphonique et de câblage est obligatoire chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent, en concertation avec les organismes publics concernés. Les comptages doivent être prévus en coffret, en limite de propriété, à l'alignement du domaine public.

Les antennes relais devront être intégrées aux bâtiments ou aux infrastructures présentes sur le site de façon à limiter au maximum leur impact visuel dans leur environnement proche et lointain.

#### 8.3 Déchets ménagers et assimilés

Les immeubles de logements collectifs et les ensembles de logements individuels groupés devront comporter un espace équipé et dimensionné pour le stockage des ordures ménagères ménagers, incluant la collecte sélective, et pouvant être accessible dans la mesure du possible, directement depuis le domaine public.

Tout projet de construction nouvelle quelle que soit sa destination, doit prévoir une aire de présentation des ordures ménagères limitrophe au domaine public.

Les installations devront respecter les dispositions règlementaires établies par l'organisme gérant les ordures ménagères sur le territoire intercommunal.

# Dispositions applicables à la zone UC

|  |
| --- |
| Le présent titre s'applique à la zone urbaine UC du PLUi.  La zone UC correspond à un tissu urbain résidentiel caractérisé par une majorité de constructions de type grand collectif. |
| Les dispositions règlementaires applicables à la zone UC comprennent cumulativement :   * Les dispositions écrites précisées ci-après ; * Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales ») * Les dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques et notamment (sans que cela ne constitue une liste exhaustive) :   + Les dispositions relatives au patrimoine bâti identifié ;   + Les dispositions relatives aux arbres remarquables identifiés ;   + Les dispositions relatives aux alignements végétaux identifiés ;   + Les dispositions relatives aux jardins et parcs identifiés ;   + Les dispositions relatives aux linéaires commerciaux identifiés ;   + Les dispositions relatives aux axes de ruissellement. * Les dispositions figurant aux Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité́. * Les dispositions relatives au périmètre délimité des abords de Monument historiques. |

## Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités

### Article UC1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d’activité

*Tableau de synthèse : X = autorisé sans condition / X = autorisé sous condition(s) / X = interdit*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Destination** | **Sous-destination** | **UC** | |
| **Autorisée** | **Interdite** |
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole |  | X |
| Exploitation forestière |  | X |
| Habitation | Logement | X |  |
| Hébergement | X |  |
| Commerces et activités de services | Artisanat et commerce de détail | X |  |
| Restauration | X |  |
| Commerce de gros |  | X |
| Activités de service ou s’effectue l’accueil d’une clientèle | X |  |
| Hôtels |  | X |
| Autres hébergements touristiques |  | X |
| Cinéma |  | X |
| Équipement d’intérêt collectifs et service public | Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques | X |  |
| Locaux techniques et industriels des administration publiques | X |  |
| Établissement d’enseignement, de santé et d’action sociale | X |  |
| Salles d’art et de spectacle | X |  |
| Équipements sportifs | X |  |
| Autres équipements recevant du public | X |  |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie |  | X |
| Entrepôt |  | X |
| Bureau | X |  |
| Centre des congrès et d’exposition |  | X |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Affectations des sols | Affouillements / exhaussements | X |  |
| Remblai des mares / étangs |  | X |
| Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale |  | X |
| Garage collectif de caravanes / résidence mobile |  | X |
| Stationnement de caravanes isolé | X |  |

#### 1.1 Usages et affectations des sols, types d’activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

* les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
* les constructions destinées à la restauration ou au commerce de gros,
* les constructions à usage d’hôtel ou autres hébergements touristiques,
* les constructions à usage de cinéma,
* les constructions à usage de bureaux,
* les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités ou plus sur une parcelle n’accueillant pas la résidence principale de l’utilisateur sauf dans le cas d’une opérations d’ensemble d’habitat collectif ;
* les garages ou stationnements collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
* l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés et de parcs d'attractions ;
* l'ouverture et l’exploitation de carrières ;
* les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves (inertes et inaptes à la circulation) ;
* l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

#### 1.2 Types d’activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

* Les constructions à destination d’artisanat et commerces de détail, restauration, activité de service où s’effectue l’accueil d’une clientèle ou de bureau aux conditions cumulatives suivantes :
* que la surface de plancher soit inférieure ou égale à 300m2.
* qu’il soit implanté au rez-de-chaussée d’une immeuble à dominante d’habitat.
* Pour les activités existantes, leur extension est autorisée si :
* l’activité existante apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire ;
* et que le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.
* Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
* elles n’entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d’habitation ;
* les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l’environnement actuel ou prévu de la zone où elles s’implantent.
* Pour les installations classées existantes, soumises à déclaration ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.
* Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.
* Les aires de stationnement ouvertes au public dans la mesure d’un traitement paysager et d’une bonne intégration au paysage urbain.
* Le stationnement isolé de caravanes/camping-cars/mobil-homes quelle qu’en soit la durée, à condition d’être limité à une caravane, ou camping-car, ou mobil-home et d’être stationné sur l’unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l’utilisateur.
* Les garages collectifs de caravanes et/ou de résidences mobiles à condition que ce soit par changement de destination d’un bâtiment existant à la date d’approbation du PLUi.
* La construction d’un seul local technique de piscine, d’une surface de plancher limitée à 10m2 limiter en hauteur à 3m au point le plus haut.

### Article UC2 : Mixité fonctionnelle et sociale

#### 2.1 Linéaires commerciaux à préserver, au titre de l’article L.151-16 du Code de l’urbanisme

Le long des voies classées comme linéaires commerciaux à préserver aux documents graphiques, est interdit le changement de destination des locaux dédiés aux commerce et activités de service situés en rez-de-chaussée vers une autre destination.

Dans le cas d’une démolition d’une construction existante accueillant un local dédié aux commerce et activités de service situé en rez-de-chaussée le long de ces voies, un local de cette destination devra être prévu dans la nouvelle construction.

## Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article UC3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1 Emprise au sol des constructions

###### 3.1.1 Règle générale

L’emprise au sol est limitée à 40% du terrain (hors abri de jardin et local technique de piscine).

###### 3.1.2 Règles particulières :

Il n’est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d’intérêt collectif et services publics.

Les abris de jardin, et locaux techniques des piscines limités à 10m2 d’emprise au sol, sont exonérés de ce calcul.

La reconstruction à l’identique d’un (ou de) bâtiment(s) ne respectant pas la règle ci-dessus est autorisée.

#### 3.2 Hauteur des constructions

###### 3.2.1 Dispositions générales

La hauteur maximum des constructions principales, mesurée à partir du terrain naturel en milieu, de façade ou milieu du plan de façade, et ne peut excéder :

R+4+C avec une limite de 15m au faitage ou à l’attique.

La hauteur maximale des extensions de la construction principale (hors véranda) doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale à laquelle elles se rattachent.

La hauteur maximale des annexes à la construction principale (hors véranda) doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale à laquelle elles se rattachent sans pouvoir être supérieure à 4,50 mètres au faitage ou à l’attique. Le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + des combles aménageables (en cas de toiture à pentes).

###### 3.2.2 Dispositions particulières

Les vérandas sont limitées à 3,5 mètres de hauteur au point le plus haut (faitage ou attique).

Les abris de jardins sont limités à 3 mètres de hauteur.

Lorsque qu’il existe sur la limite séparative une construction présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale fixée au 3.2.1, la nouvelle construction peut s’adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en profondeur.

Au titre de l’article R 111-21 du code de l’urbanisme, une hauteur différente pourra être demandée si la construction est susceptible de porter atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales.

Lorsqu’une construction existante à la date d’approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2.1, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs au faitage ou à l’attique de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs au faitage ou à l’attique de la construction existante à la date d’approbation du présent règlement.

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

* aux constructions destinées aux équipements d’intérêt collectif et services publics n’est pas réglementée
* aux ouvrages techniques, cheminées, mât et autres superstructures
* aux éléments particuliers de la conception architecturale : flèche, mât, clocher, coupole, minaret, porche, …

#### 3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

###### 3.3.1 Dispositions générales

Les constructions principales devront être implantées en recul des voies et emprises publiques en respectant un recul (« D ») minimal :

* d’au moins égal à la moitié de la hauteur (« H ») de la construction au faitage ou à l’attique, sans toutefois pouvoir être inférieur à 5 mètres, si la voie (chaussée, stationnement et trottoir compris) est d’une largeur strictement inférieure à 10 mètres : D=H/2 > 5 mètres.
* d’au moins 3 mètres, si la voie (chaussée, stationnement et trottoir compris) est d’une largeur comprise entre 10 et 20 mètres.
* d’au moins 1 mètre ou à l’alignement. Si la voie (chaussée, stationnement et trottoir compris) est d’une largeur strictement supérieure à 20 mètres.

Les annexes des constructions existantes devront être implantées :

* soit à l’alignement des voies et emprises publiques ;
* soit en recul des voies et emprises publiques en respectant un recul minimal de 2 mètres.

Les abris de jardin et les piscines devront préférentiellement être implantés en fond de parcelle. En cas d’impossibilité le recul sera de 2 mètres minimum de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies et emprises publiques à condition que la construction soit dissimulée visuellement depuis ces espaces par un écran végétal d’essences variées.

Les locaux de moins de 10m2 (abri vélo, abri poubelle, …) peuvent déroger à la règle de l’alignement. Toutefois, en cas de recul, celui-ci sera d’un mètre minimum depuis les voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.

###### 3.3.2 Dispositions particulières

L’implantation des constructions destinées aux équipements d’intérêt collectif et services publics n’est pas réglementée.

En cas d’implantation des constructions existantes avoisinantes (mitoyenne à l’unité foncière) selon un recul différent de celui figurant au 3.3.1, une implantation selon un recul identique à celle des constructions avoisinantes est autorisée afin de prolonger la continuité visuelle de la rue.

En cas d’extensions des constructions existantes à la date d’approbation du PLUi non conformes aux dispositions de la zone doivent être réalisées :

* soit dans le respect des dispositions de la zone,
* soit dans le prolongement de la construction existante et sans réduire le recul existant.

En cas de reconstruction après sinistre, l'implantation du bâtiment à l'identique de l'implantation initiale est possible sauf prescriptions contraire dans les plans de prévention des risques.

En cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'un bâtiment existant, une saillie limitée à 30 cm au sein des limites de l’unité foncière, sans empiètement sur le domaine public, est autorisée.

Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :

* aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves, etc… à condition d’une bonne intégration paysagère
* aux locaux destinés au rangement de vélos ou au stockage des ordures ménagères ménagers, à condition d’une bonne intégration paysagère.
* aux balcons, terrasses, loggias et tout élément de ce type.

###### 3.3.4 Pour les terrains situés entre deux voies

Les règles précédentes doivent s’appliquer par rapport à l’ensemble des voies ouvertes à la circulation automobile.

Les limites donnant sur des voies seulement ouvertes aux circulations douces seront traitées comme des limites séparatives.

###### 3.3.5 Pour les terrains situés à l’angle de deux rues

Les règles précédentes doivent s’appliquer par rapport à l’ensemble des voies ouvertes à la circulation automobile.

Les limites donnant sur des voies seulement ouvertes aux circulations douces seront traitées comme des limites séparatives.

#### 3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

###### 3.4.1 Dispositions générales

L’implantation de construction par rapport aux limites séparatives est fonction de la hauteur de la construction :

* Si la construction est d’une hauteur strictement inférieure à 7 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux (au faitage ou à l’attique), l’implantation doit se faire sur au moins l’une des limites séparatives latérales ou en respectant un retrait minimal de 3 mètres.
* Si la construction est d’une hauteur supérieure à 7 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux (au faitage ou à l’attique), l’implantation doit se faire en respectant un retrait (« D ») d’au moins égal à la moitié de la hauteur (« H ») de la construction mètres (au faitage ou à l’attique), soit à minima D=H/2 sans toutefois pouvoir être inférieur à 5 mètres.

###### 3.4.2 Dispositions particulières

L’implantation des constructions destinées aux équipements d’intérêt collectif et services publics n’est pas réglementée.

En cas d’extensions de constructions existantes à la date d’approbation du PLUi non conformes aux dispositions de la zone l’implantation doit se faire :

* soit dans le respect des dispositions de la zone,
* soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

Les prescriptions de l’article UC 3.4.1 ne s’appliquent pas :

* aux abris de jardin, locaux vélos, aux locaux techniques ou de stockage des ordures ménagères qui pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives,
* aux balcons, vérandas, auvents, saillies en façades qui pourront s’implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives latérales,
* aux piscines qui doivent être édifiées avec un retrait, qui pourront s’implanter à une distance horizontale de 2 mètres minimum des limites séparatives.

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

###### 3.5.1 Règles générales

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée. Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance en tout point séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 5 mètres. Cette distance peut être réduite à un minimum de 4 mètres si les parties de construction en vis-à-vis ne comportent pas de baies.

###### 3.5.2 Règles particulières

Il n’est pas fixé de règle :

* Pour les équipements d’intérêt collectif et services publics ;
* Pour les abris de jardin ;
* Pour les travaux (réhabilitation, modifications, transformation) réalisés sur les façades de constructions existantes ne respectant pas les règles d’implantation évoquées ci-dessus à condition qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairement et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants.

En cas de construction existante à la date d’approbation du présent règlement ne respectant pas les règles d’implantation évoquées ci-dessus, son extension dans le prolongement de l’existant ou sans réduire le retrait est admise.

### Article UC4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### 4.1 Conditions d’application des dispositions de l’article

L’autorisation d’urbanisme peut être refusée ou n’être accordée que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales.

L’architecture souhaitée pour la zone doit s’inspirer des caractères dominants de l’architecture locale en matière de volumétrie, de pentes de toitures, de proportion des percements, de matériaux et de couleur, sans que soit exclus des projets contemporains.

Tout pastiche d’architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les constructions doivent présenter, dans leur gabarit et leur composition, des proportions harmonieuses. Les volumes doivent être simples et homogène s’accorder avec les volumes environnants.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l’architecture de ces constructions.

S’agissant d’annexes ou d’extensions, il peut être fait usage de matériaux d’aspects différents de ceux de la construction principale, mais en harmonie d’aspect et de couleur avec celle-ci et l’environnement dans lequel elles prennent place.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d’ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

L’utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d’éviter l’émission de gaz à effet de serre, l’installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d’énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l’immeuble :

* sont autorisées dès lors qu’elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux,
* peuvent être refusées pour les parties de la zone incluses dans un périmètre de protection de monument historique (ou adossé à un immeuble classé), dans un site inscrit ou classé ou sur un élément de patrimoine inventorié au titre de l’article L151-19 du Code de l’urbanisme.

#### 4.2 Caractéristiques des façades

###### 4.2.1 Règles générales

Les matériaux destinés à être recouverts d’un parement ou d’enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, …).

Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent présenter une composition cohérente avec la façade principale.

Les enduits seront de teintes similaires et proches des teintes de couleurs figurant en annexe du présent règlement.

Les teintes vives, ainsi que le "blanc pur" sont interdits.

Les enduits auront une finition grattée ou écrasée, les enduits talochés et projetés sont interdits.

###### 4.2.2 Les ouvertures en façade

Toute modification d’ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l’ordonnancement des façades et l’équilibre structurel de celle-ci.

Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d’origine.

Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintes dans la masse) dans des tons s’harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus et choisis dans le nuancier (cf. annexe au présent règlement). En cas d’extension, rénovation et annexes, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être posés en façade. Les poses sous linteau ne sont autorisées que par rénovation d’une habitation existante à la date d’approbation du PLUi.



La teinte des volets roulants devra s'intégrer qualitativement à la façade (menuiserie, enduit ou autre.

Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples. Les gardes corps présentant l’aspect de la tôle perforée doivent présenter un taux de transparence d’au moins 30%.

Les balcons sont autorisés à condition que leur profondeur n’excède pas 100 cm.

###### 4.2.3 Les vérandas

Cf. annexe 1 du règlement – glossaire

###### 4.2.4 Règles particulières

#### Il n’est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d’intérêt collectif et services publics.

#### Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

#### L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine est interdit en façade.

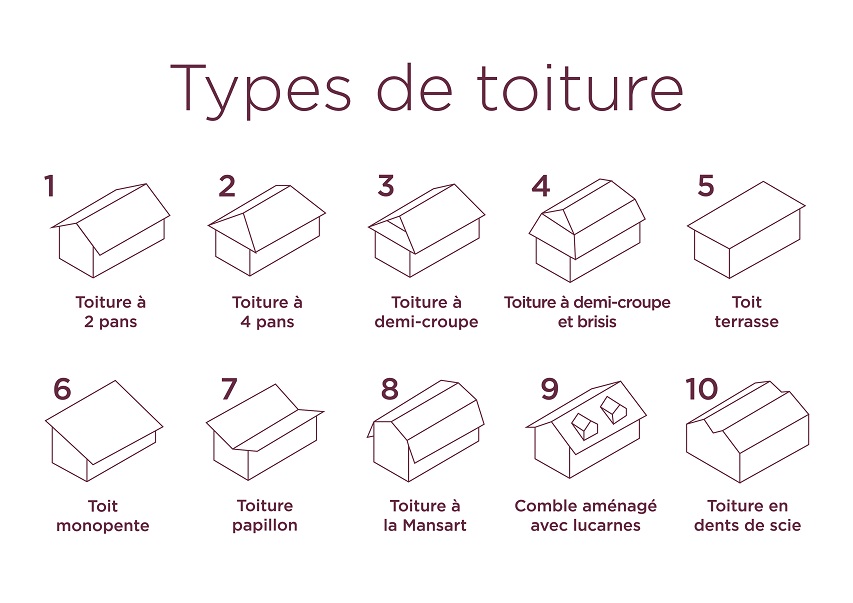
#### 4.3 Caractéristiques des toitures

###### 4.3.1 Règles générales

La forme :

* Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
* Lorsque les constructions ont des toitures à pentes, celles-ci doivent avoir des pentes comprises entre 30° et 45° sur l'horizontale. Toutefois, elle pourra être :
* pour les constructions contiguës à un immeuble existant, de même pente que la toiture de cet immeuble ;
* supérieure à 10° pour les vérandas ;
* supérieure à 20° pour les bâtiments d'une hauteur maximale inférieure à 3,50 m, ou d'une largeur supérieure à 12 m2.
* de pente plus faible pour certaines parties de toitures telles que les extensions, les annexes à l’habitation, qu’auvent, appentis, carport, abri de jardin, etc., à condition de faire l’objet d’un traitement (volume, aspect, matériaux, couleurs).
* Les toitures des annexes et des extensions doivent garantir une bonne insertion avec la construction principale et dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.
* Les toits demi-croupe, brisis, papillon, ou à dents de scie sont interdites.

*Illustration de synthèse des types de toiture autorisés :*



L’aspect

* L’emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.
* Matériaux uniquement admis pour les toitures à pente (hors vérandas) :
* Tuiles plates en terre cuite ou similaire d’aspect tuile vieillie ;
* Ardoise ou similaire d’aspect ;
* Zinc en cas d’architecture contemporaine ;
* Pour les toits terrasses, sont autorisées les bacs d'acier ou les bardeaux d'étanchéité dans les gammes de ton des matériaux autorisés (gris ardoise, brun ou brun rouge).
* Sont interdits :
* L’emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse ;
* L’emploi de la tôle ondulée (acier ou PVC) sur les habitations et leurs annexes de plus de 15m2.
* L’emploi du bardeaux bitumeux sur les extensions et les constructions de plus de 15 m2.

###### 4.3.2. Les ouvertures de toiture

Les nouvelles ouvertures sur une construction devront respecter l’ordonnance de la façade et, pour les lucarnes, la forme des toitures des constructions avoisinantes.

La somme des largeurs des lucarnes et des châssis de toit n’excédera pas la moitié de la longueur du pan de toit sur lequel ils s’inscrivent.

Les ouvertures seront constituées par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans ou en arc de cercle.

Les lucarnes rampantes, en chapeau gendarme ou en trapèze ne sont autorisées que pour les constructions où ce type de lucarne existe déjà.

Les châssis de toit devront être :

* plus hauts que larges,
* contenus dans le plan du pan de toiture et leur emprise ne peut excéder le tiers de la largeur de ce pan de toiture au droit de la base du châssis,
* à au moins 1m de mur pignon le plus proche,
* ne former qu’une seule rangée sur le versant de la façade vue depuis le domaine public.

Sont interdits : Les lucarnes bombées, en œil de bœuf, outeau, chiens assis ou en lanterneau.

*Illustration de synthèse des types de lucarnes autorisés :*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| session0 | session0 | session0 | session0 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

###### 4.3.3. Les toitures de vérandas

La toiture devra être portée par une structure en bois, métal ou PVC, identique :

* soit à la construction existante,
* soit aux profils de la façade de la véranda.

###### 4.3.4. Dispositions particulières

Il n’est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d’intérêt collectif et services publics.

Il n’est pas fixé de règles pour les constructions et installations dédié à l’exploitation agricole. La couverture doit être de teinte de l’ardoise naturelle ou de la petite tuile plate, d’aspect mat, et similaire à celle des constructions environnantes.

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées. Les toitures des vérandas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparentes ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus, les nouvelles toitures pourront être édifiées dans le prolongement des toitures existantes à condition qu’il n’y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

#### 4.4 Caractéristiques des éléments techniques

###### 4.4.1 Les descentes d’eaux pluviales :

Les descentes d’eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les gouttières et descente d’eaux pluviales doivent être en zinc.

En façade sur voie et emprise publique, les gouttières pendantes, chêneaux apparents, couvertines de corniches ou de muret, descentes d'eau pluviales, etc., seront en zinc naturel ou pré patiné, en cuivre, en acier galvanisé, en aluminium, de couleur foncée ou en bois.

Pour ces éléments, le PVC est à proscrire. Un dauphin en fonte, à partir du sol, est à prévoir sur une hauteur de 1 mètre minimum dans le cas d'une descente d'eau pluviale sur le domaine public.

###### 4.4.2 Les rampes de parking :

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s’harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

###### 4.4.3 Les éléments techniques liés aux réseaux :

Les éléments techniques liés aux réseaux (coffrets, poste de transformation…) doivent être intégrés dans les parties maçonnées des clôtures, dans le corps des bâtiments ou à défaut présenter une intégration architecturale qualitative.

###### 4.4.4 Les édicules et gaines techniques :

Les édicules techniques en toiture tels que machinerie d’ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction et par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s’harmonisant avec elle.

###### 4.4.5 Les dévoiements des conduits de cheminée :

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que les cheminées à usage de conduit (aération, fumée, ventilation…) peuvent dépasser à maxima d’1 mètre du volume de la toiture.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. L'utilisation d'un conduit de cheminée métallique non recouvert est interdit.

###### 4.4.6 Les antennes :

Les antennes paraboliques ne doivent pas être installées en surplomb de tout ou partie du domaine public et doivent être installées de telle sorte qu’elles soient masquées du domaine public par l’architecture de la construction (combles ou à l’arrière de la construction), par les annexes de celle-ci ou par un écran végétal.

Elles doivent avoir une couleur qui s’intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Lorsqu’elles s’implantent en toiture terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Lorsqu’elles s’implantent au sol, elles doivent s’intégrer à leur environnement notamment par des procédés de dissimulation de type arbre antenne.

###### 4.4.7 Les panneaux solaires ou photovoltaïques à usage domestique :

Afin de préserver l’aspect du faîtage qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l’impact visuel de l’installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans la composition architecturale d’ensemble de la construction et notamment à la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

A ce titre, les installations doivent être :

* soit implantées au sol, soit sur un versant de toiture, soit sur une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin, etc…).
* d’aspect mat et non brillant ;
* posées de manière groupée, en tenant compte de l’ordonnancement de la façade ;
* posées en bandeaux en crête ou en bas de toiture (selon les cas) ;
* posées avec des montants d’une couleur similaire à celle de la toiture.

###### 4.4.8 Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils :

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils (dont les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires) devront être implantés à un endroit non visible du domaine public et caché du voisinage.

Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu’ils restent peu perceptibles visuellement et qu’ils cherchent à s’intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés.

Leur pose en façade sur voie et emprise publique est interdite, à l’exception des installations non perceptible depuis l’espace public et posée au sol.

#### 4.5 Caractéristiques des clôtures et portails

###### 4.5.1 Dispositions générales

|  |
| --- |
| Les clôtures ne sont pas obligatoires.  Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l’objet d’une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité. |

Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.

Lorsque le terrain est en pente, la clôture sera implantée en palier régulier permettant de préserver la hauteur moyenne de 2,00 m. chaque palier sera délimité par un pilier.

La finition des enduits sera talochée, feutrée, lissée.

L’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, …) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc…) est interdit.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures (hors muret) seront de teintes sombres.

###### 4.5.2 En bordure des voies (ouvertes à la circulation automobile)

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,60 mètres. Une hauteur supérieure pourra être admise s’il s’agit de la réfection ou du prolongement d’un mur existant d’une hauteur supérieure, à condition de respecter l’aspect et la hauteur de ce mur existant.

Les clôtures seront composées :

* soit d’un mur de clôture à condition qu’il s’inscrive dans la continuité d’un murs anciens existants avoisinants (hauteur, tons, et matériaux).
* soit de haies doublées ou non de grillage,
* soit de murets/murs bahuts surmontés ou non de barreaudages ajourés métalliques ou en bois. Dans ce cas, la hauteur de la clôture pleine (murets/mur bahut) est limitée à 1,00 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boites aux lettres.

Les piliers intermédiaires pourront dépasser la clôture jusqu’à 10 cm.

Sont interdites les utilisations :

* de toile tissée ou déroulée ;
* de plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,20 mètre.
* de matériaux de récupération (tôle ondulée, palette,...).

###### 4.5.3 En limites séparatives (et bordures des voies et emprises publiques non ouvertes à la circulation auto)

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Sur l’ensemble des limites séparatives, la clôture doit être uniforme et de même hauteur.

Entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement avec le mur de façade et les constructions avoisinantes. Elles devront constituer des ensembles homogènes composés :

* de haies doublées ou non de grillage ;
* ou de maçonneries pleines ou ajourées ;
* ou de murets (d’1 mètre maximum) surmontés ou non de barreaudage ou de lisses.
* ou de grillages, de barreaudages, ou de lisses.

###### 4.5.4 Portails et portillons

Les portails et portillons d’accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives.

Ils sont limités à une hauteur de 2,20 mètres. Cette disposition prend en compte les poteaux attenants aux portails, limités à une hauteur de 2,20 mètres.

La largeur des portails est fixée à 3 mètres minimum et 5 mètres maximum.

La largeur des portillons est fixée à 1 mètre maximum.

Les portes et portails en bois naturel doivent être traités en couleur de peinture en harmonie avec l'environnement immédiat.

Il sera privilégié les teintes sombres ou en harmonie avec les autres éléments tels les volets. Les barreaudages seront verticaux.

Si les conditions de sécurité l’exigent, un retrait minimal de 5 mètres des portails sera demandé par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie ou emprise publique

###### 4.5.5 Dispositions particulières

Les dispositions ci-avant ne s’imposent pas aux clôtures des terrains occupés par une exploitation agricole ou équipements d’intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l’imposent.

#### 4.5 Obligations en matière de performance énergétique

Pour toute construction, la recherche en matière d’énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

* une performance énergétique,
* un impact environnemental positif,
* une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l’installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l’objet d’une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d’isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d’origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d’installations nécessaires à l’implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

#### 4.6 Conditions pour limiter l’imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle. En cas d’impossibilité à infiltrer ces eaux à la parcelle, le pétitionnaire devra apporter tous les éléments de compréhension et de décision à la collectivité pour étudier une solution alternative.

### Article UC5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

#### 5.1 Aménagement des abords et du terrain

L’adaptation des constructions au niveau du terrain naturel est le principe général. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions, sauf impositions d’ordre hydrologique notamment liés aux risques, doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

#### 5.2 Traitement des espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l’échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d’un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité.

Les espaces restés libres après implantation des constructions, de leurs accès et des aires de stationnements doivent faire l'objet d'un traitement paysager planté, comportant au moins un arbre de haute tige par 300 m² d'espace non construit.

Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être enterrées ou masquées par des haies vives ou des arbres pour constituer un écran visuel.

#### 5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

###### 5.2.1 Les espaces libres de toute construction en élévation

Au moins 35% de la superficie du terrain seront traités en espaces perméables dont 50 % en espace vert de pleine terre) et être conçus pour créer un prolongement naturel des espaces verts publics.

Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d’épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d’un espace vert de qualité.

Lorsqu’ils ne sont pas bâtis, les espaces imperméabilisés doivent être limités. Ils doivent faire l’objet d’un traitement paysager afin de participer à l’amélioration du cadre de vie, à la gestion de l’eau pluviale et au maintien d’une biodiversité en milieu urbain.

###### 5.2.2 Parcs de stationnement et leurs accès

Les aires de stationnement en surface de plus de 1000m2 doivent s’intégrer à leur environnement par des plantations d’accompagnement dont 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les aires de stationnement en surface :

* devront contribuer à la qualité des espaces libres notamment par l’emploi de plantations d’accompagnement ;
* sont conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
* La réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement ;
* L’utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
* la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

###### 5.2.3 Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d’essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d’espèces exotiques potentiellement invasives.

###### 5.2.4 Règle particulière

Il n’est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d’intérêt collectif et services publics.

### Article UC6 : Stationnement

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

#### 6.1 Modalités d’application des normes de stationnement

La superficie retenue pour le stationnement de véhicule, y compris les accès, est de 25 m².

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et l’arrêté du 31 août 1999 et notamment celles mentionnées à l’article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place (relatif à l’accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

Un même espace de stationnement peut satisfaire aux besoins de plusieurs activités dans la mesure où elles parviennent à faire la démonstration qu’elles utilisent ces places à des horaires ou des périodes différentes.

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations au prorata des surfaces de plancher respectives.

Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales. Les extensions des constructions existantes et le changement de destination des constructions existantes sont soumises aux obligations de création de stationnements.

En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d’une autorisation d’urbanisme doit être maintenu.

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

###### 6.1.1 Exigences minimales de stationnement automobile

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***Destination*** | ***Sous-destination*** | ***Nombre minimum de places imposées*** |
| Habitation | Logement | 2 places de stationnement par logement  1 place par logement aidé |
| Hébergement | 1 place pour 3 logements |
| Commerces et activités de services | Artisanat et commerce de détail | 1 place par tranche de 30m² de surface de plancher |
| Restauration | 1 place pour 10m2 de salle de réception |
| Activités de service ou s’effectue l’accueil d’une clientèle | 1,5 place par tranche de 100 m² de surface de plancher |
| Équipement d’intérêt collectifs et service public | Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques | Nombre de places correspondant aux besoins des constructions et à la desserte existante en transport en commun. |
| Locaux techniques et industriels des administration publiques |
| Établissement d’enseignement, de santé et d’action sociale |
| Salles d’art et de spectacle |
| Équipements sportifs |
| Autres équipements recevant du public |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Bureau | 1 place par tranche de 30m² de surface de plancher |

#### 6.2 Prescriptions en matière de stationnement pour les deux roues non motorisés

###### 6.2.1 Exigences minimales de stationnement deux roues non motorisés

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***Destination*** | ***Sous-destination*** | ***Nombre de places imposées*** |
| Habitation | Logement | 1 place par logement |
| Hébergement | 1 place pour 3 logements |
| Commerces et activités de services | Artisanat et commerce de détail | 2 places par tranche de 100 m² de surface de plancher |
| Restauration | 1 place pour 100m2 de salle de réception avec un minimum de 10 places |
| Activités de service ou s’effectue l’accueil d’une clientèle | 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher |
| Équipement d’intérêt collectifs et service public | Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques | Nombre de places correspondant aux besoins des constructions |
| Locaux techniques et industriels des administration publiques |
| Établissement d’enseignement, de santé et d’action sociale |
| Salles d’art et de spectacle |
| Équipements sportifs |
| Autres équipements recevant du public |
| Bureau | 1 place par 30m² surface de plancher de bureaux |

Les immeubles d’habitations de plus de 5 logements doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant au minimum à une superficie de 1,5m2 par tranche entamée de 100 m2 de surface de plancher.

#### 6.3 Cas particuliers

Il n’est pas exigé la réalisation de place de stationnement lors de la réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l’État.

## Chapitre 3 - Équipement et réseaux

### Article UB7 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### 7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d’accès aux voies ouvertes au public

|  |
| --- |
| Toute construction ou autre mode d’occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie ou emprise publique ou privée permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l’incendie, protection civile, sécurité routière, ou encore ramassage des ordures ménagères.  Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l’intensité du trafic. |

###### 7.1.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n’obtienne un passage dans les conditions fixées par l’article 682 du Code civil

Les accès sur la voie ou emprise publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l’objet d’une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Il ne sera autorisé qu’un seul accès pour les façades de moins de 20 mètres de large et deux accès pour les façades strictement supérieure à 20 mètres de large.

###### 7.1.2 Voirie

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l’importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

La hauteur libre de mobiliers ou d’équipements (lampadaire, câbles, etc.) de ces voies devra être au minimum de 4,5 mètres.

Elles seront au minimum :

* d’une largeur de 5 mètres (avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures) pour les voies à double sens.
* d’une largeur minimale de 3 mètres dans les cas suivants lorsque la voie nouvelle est à sens unique, ou lorsque la voie n'excède pas 50 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 3 logements.

Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis intéressants sur le plan de l'architecture ou de l’urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles (voirie partagées, etc).

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte se terminant en impasse, des aménagements qualitatifs et paysagers doivent permettre le retournement des véhicules y compris les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

#### 7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte se terminant en impasse, des aménagements qualitatifs et paysagers doivent permettre le retournement des véhicules y compris les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Tout type de végétation pouvant gêner la circulation doit faire l’objet d’un élagage régulier permettant un passage aisé du véhicule dans le sens de la largeur et de la hauteur.

### Article UB8 : Desserte par les réseaux

#### 8.1 Gestion de l’eau

###### 8.1.1 Eau potable

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

L’alimentation en eau potable de toute construction à usage d’habitation ou d’activité doit être assurée par le réseau public dans les conditions conformes aux règlements locaux en vigueur.

###### 8.1.2 Eaux usées

Le branchement sur le réseau d’assainissement collectif lorsqu’il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d’absence de réseau public d’assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l’assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d’assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d’assainissement.

Tout rejet d’eaux usées autres que domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau public d’assainissement doit faire l’objet d’une autorisation préalable par le service public de l’assainissement.

###### 8.1.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non -imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.

Parce que l’espace est compté en milieu urbain, il convient d’attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d’espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu’il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d’infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.

Toute réalisation visant à utiliser l’eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels.

Par ailleurs, à chaque fois que ce sera possible, et en fonction de l’aptitude des sols à l’infiltration, les eaux pluviales seront infiltrées de façon privilégiée par rapport aux rejets en réseau.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d’eaux pluviales.

#### 8.2 Gestion des réseaux d’énergies

###### 8.2.1 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lorsque les lignes de transport d’énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d’une opération d’aménagement par exemple) doivent être réalisées en souterrain.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

###### 8.2.2 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

L'enfouissement des réseaux électrique, téléphonique et de câblage est obligatoire chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent, en concertation avec les organismes publics concernés. Les comptages doivent être prévus en coffret, en limite de propriété, à l'alignement du domaine public.

Les antennes relais devront être intégrées aux bâtiments ou aux infrastructures présentes sur le site de façon à limiter au maximum leur impact visuel dans leur environnement proche et lointain.

#### 8.3 Déchets ménagers et assimilés

Les immeubles de logements collectifs et les ensembles de logements individuels groupés devront comporter un espace équipé et dimensionné pour le stockage des ordures ménagères ménagers, incluant la collecte sélective, et pouvant être accessible dans la mesure du possible, directement depuis le domaine public.

Tout projet de construction nouvelle quelle que soit sa destination, doit prévoir une aire de présentation des ordures ménagères limitrophe au domaine public.

Les installations devront respecter les dispositions règlementaires établies par l'organisme gérant les ordures ménagères sur le territoire intercommunal.

# Dispositions applicables à la zone UD

|  |
| --- |
| Le présent titre s'applique à la zone urbaine UD du PLUi.  La zone UD correspond un espace exclusivement dédié au maintien de l’habitat. La densification n’y est pas autorisée. |
| Les dispositions règlementaires applicables à la zone UD comprennent cumulativement :   * Les dispositions écrites précisées ci-après ; * Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales ») * Les dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques et notamment (sans que cela ne constitue une liste exhaustive) :   + Les dispositions relatives au patrimoine bâti identifié ;   + Les dispositions relatives aux arbres remarquables identifiés ;   + Les dispositions relatives aux alignements végétaux identifiés ;   + Les dispositions relatives aux jardins et parcs identifiés ;   + Les dispositions relatives aux linéaires commerciaux identifiés ;   + Les dispositions relatives aux axes de ruissellement. * Les dispositions figurant aux Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité́. * Les dispositions relatives au périmètre délimité des abords de Monument historiques. |

## Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités

### Article UD1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d’activité

*Tableau de synthèse : X = autorisé sans condition / X = autorisé sous condition(s) / X = interdit*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Destination** | **Sous-destination** | **UD** | |
| **Autorisée** | **Interdite** |
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole |  | X |
| Exploitation forestière |  | X |
| Habitation | Logement | X |  |
| Hébergement | X |  |
| Commerces et activités de services | Artisanat et commerce de détail |  | X |
| Restauration |  | X |
| Commerce de gros |  | X |
| Activités de service ou s’effectue l’accueil d’une clientèle |  | X |
| Hôtels |  | X |
| Autres hébergements touristiques |  | X |
| Cinéma |  | X |
| Équipement d’intérêt collectifs et service public | Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques |  | X |
| Locaux techniques et industriels des administration publiques |  | X |
| Établissement d’enseignement, de santé et d’action sociale |  | X |
| Salles d’art et de spectacle |  | X |
| Équipements sportifs |  | X |
| Autres équipements recevant du public |  | X |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie |  | X |
| Entrepôt |  | X |
| Bureau |  | X |
| Centre des congrès et d’exposition |  | X |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Affectations des sols | Affouillements / exhaussements | X | |  |
| Remblai des mares / étangs |  | | X |
| Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale |  | | X |
| Garage collectif de caravanes / résidence mobile |  | | X |
| Stationnement de caravanes isolé | X |  | |

#### 1.1 Usages et affectations des sols, types d’activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

* les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
* les constructions destinées aux commerces et activités de services,
* les constructions à usage d’équipement d’intérêt collectifs et service public,
* les constructions à usage d’autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
* les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités ou plus sur une parcelle n’accueillant pas la résidence principale de l’utilisateur sauf dans le cas d’une opérations d’ensemble d’habitat collectif ;
* les garages ou stationnements collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
* l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés et de parcs d'attractions ;
* l'ouverture et l’exploitation de carrières ;
* les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves (inertes et inaptes à la circulation) ;
* l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

#### 1.2 Types d’activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

* Les constructions destinées à l’habitat à condition qu’il s’agissent d’une réhabilitation ou d’un changement de destination d’un bâtiment existant.
* Les annexes et extensions d’une habitation existante à condition que la construction ne crée pas de logement supplémentaire.
* Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.
* Les aires de stationnement ouvertes au public dans la mesure d’un traitement paysager et d’une bonne intégration au paysage urbain.
* Le stationnement isolé de caravanes/camping-cars/mobil-homes quelle qu’en soit la durée, à condition d’être limité à une caravane, ou camping-car, ou mobil-home et d’être stationné sur l’unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l’utilisateur.
* La construction d’un seul local technique de piscine, d’une surface de plancher limitée à 10m2 limiter en hauteur à 3m au point le plus haut.

### Article UD2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

## Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article UD3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1 Emprise au sol des constructions

###### 3.1.1 Règle générale

L’emprise au sol est limitée à 60% du terrain (hors abri de jardin et local technique de piscine).

###### 3.1.2 Règles particulières :

Il n’est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d’intérêt collectif et services publics.

Les abris de jardin, et locaux techniques des piscines limités à 10m2 d’emprise au sol, sont exonérés de ce calcul.

La reconstruction à l’identique d’un (ou de) bâtiment(s) ne respectant pas la règle ci-dessus est autorisée.

#### 3.2 Hauteur des constructions

###### 3.2.1 Dispositions générales

La hauteur maximum des constructions principales, mesurée à partir du terrain naturel en milieu, de façade ou milieu du plan de façade, et ne peut excéder :

R+1+C avec une limite de 9 m au faitage ou à l’attique.

La hauteur maximale des extensions de la construction principale (hors véranda) doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale à laquelle elles se rattachent.

La hauteur maximale des annexes à la construction principale (hors véranda) doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale à laquelle elles se rattachent sans pouvoir être supérieure à 4,50 mètres au faitage ou à l’attique. Le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + des combles aménageables (en cas de toiture à pentes).

###### 3.2.2 Dispositions particulières

Les vérandas sont limitées à 3,5 mètres de hauteur au point le plus haut (faitage ou attique).

Les abris de jardins sont limités à 3 mètres de hauteur.

Lorsque qu’il existe sur la limite séparative une construction présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale fixée au 3.2.1, la nouvelle construction peut s’adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en profondeur.

Au titre de l’article R 111-21 du code de l’urbanisme, une hauteur différente pourra être demandée si la construction est susceptible de porter atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales.

Lorsqu’une construction existante à la date d’approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2.1, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs au faitage ou à l’attique de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs au faitage ou à l’attique de la construction existante à la date d’approbation du présent règlement.

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

* aux constructions destinées aux équipements d’intérêt collectif et services publics n’est pas réglementée
* aux ouvrages techniques, cheminées, mât et autres superstructures
* aux éléments particuliers de la conception architecturale : flèche, mât, clocher, coupole, minaret, porche, …

#### 3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

###### 3.3.1 Dispositions générales

Les façades principales des constructions devront être implantées, sur au moins 4 mètres de façade :

* soit à l’alignement des voies et emprises publiques ;
* soit en recul des voies et emprises publiques en respectant un recul de 5 mètres minimum et 20 mètres maximum.

Les annexes des constructions existantes devront être implantées :

* soit à l’alignement des voies et emprises publiques ;
* soit en recul des voies et emprises publiques en respectant un recul minimal de 2 mètres.

Les abris de jardin et les piscines devront préférentiellement être implantés en fond de parcelle. En cas d’impossibilité le recul sera de 2 mètres minimum de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies et emprises publiques à condition que la construction soit dissimulée visuellement depuis ces espaces par un écran végétal d’essences variées.

Les locaux de moins de 10m2 (abri vélo, abri poubelle, …) peuvent déroger à la règle de l’alignement. Toutefois, en cas de recul, celui-ci sera d’un mètre minimum depuis les voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.

###### 3.3.2 Dispositions particulières

L’implantation des constructions destinées aux équipements d’intérêt collectif et services publics n’est pas réglementée.

En cas d’implantation des constructions existantes avoisinantes (mitoyenne à l’unité foncière) selon un recul différent de celui figurant au 3.3.1, une implantation selon un recul identique à celle des constructions avoisinantes est autorisée afin de prolonger la continuité visuelle de la rue.

En cas d’extensions des constructions existantes à la date d’approbation du PLUi non conformes aux dispositions de la zone doivent être réalisées :

* soit dans le respect des dispositions de la zone,
* soit dans le prolongement de la construction existante et sans réduire le recul existant.

En cas de reconstruction après sinistre, l'implantation du bâtiment à l'identique de l'implantation initiale est possible sauf prescriptions contraire dans les plans de prévention des risques.

En cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'un bâtiment existant, une saillie limitée à 30 cm par rapport au recul existant est autorisée.

Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :

* aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves, etc… à condition d’une bonne intégration paysagère
* aux locaux destinés au rangement de vélos ou au stockage des ordures ménagères ménagers, à condition d’une bonne intégration paysagère.
* aux balcons, terrasses, loggias et tout élément de ce type.

###### 3.3.4 Pour les terrains situés entre deux voies

Les règles précédentes doivent s’appliquer par rapport à l’ensemble des voies ouvertes à la circulation automobile.

Les limites donnant sur des voies seulement ouvertes aux circulations douces seront traitées comme des limites séparatives.

###### 3.3.5 Pour les terrains situés à l’angle de deux rues

Les règles précédentes doivent s’appliquer par rapport à l’ensemble des voies ouvertes à la circulation automobile.

Les limites donnant sur des voies seulement ouvertes aux circulations douces seront traitées comme des limites séparatives.

#### 3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

###### 3.4.1 Dispositions générales

Les constructions devront être édifiées :

* soit sur une ou sur les 2 limites séparatives latérales de propriété.
* soit en retrait. Le retrait est imposé lorsque la limite séparative est commune (en plus d’un point) à une zone A.

En cas de retrait, la largeur (L) de ce retrait est au moins égale à la moitié de la hauteur (H/2) de chaque façade au droit des limites séparatives :

* un minimum de 2,50 mètres pour les façades aveugles ou comprenant des baies dont les allèges se situent au-dessus de 1,80 mètre.
* un minimum de 4 mètres pour les façades comprenant des baies dont les allèges se situent au- dessous de 1,80 mètre.
* un minimum de 5 mètres est imposé lorsque la limite séparative est commune (en plus d’un point) à une zone A.

###### 3.4.2 Dispositions particulières

L’implantation des constructions destinées aux équipements d’intérêt collectif et services publics n’est pas réglementée.

En cas d’extensions de constructions existantes à la date d’approbation du PLUi non conformes aux dispositions de la zone l’implantation doit se faire  :

* soit dans le respect des dispositions de la zone,
* soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

Les prescriptions de l’article UB 3.4.1 ne s’appliquent pas :

* aux abris de jardin, locaux vélos, aux locaux techniques ou de stockage des ordures ménagères qui pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives,
* aux balcons, vérandas, auvents, saillies en façades qui pourront s’implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives latérales,
* aux piscines qui doivent être édifiées avec un retrait, qui pourront s’implanter à une distance horizontale de 2 mètres minimum des limites séparatives.

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

###### 3.5.1 Règles générales

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée. Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles, les marges de retrait suivantes :

* un minimum de 3,00 mètres pour les plans de façade aveugles ou comprenant des baies dont les allèges se situent au-dessus d’1,80 m.
* un minimum de 4,00 m pour les plans de façades comprenant des baies dont les allèges se situent au-dessous de 1,80 m.

###### 3.5.2 Règles particulières

Il n’est pas fixé de règle :

* Pour les équipements d’intérêt collectif et services publics ;
* Pour les abris de jardin ;
* Pour les travaux (réhabilitation, modifications, transformation) réalisés sur les façades de constructions existantes ne respectant pas les règles d’implantation évoquées ci-dessus à condition qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairement et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants.

En cas de construction existante à la date d’approbation du présent règlement ne respectant pas les règles d’implantation évoquées ci-dessus, son extension dans le prolongement de l’existant ou sans réduire le retrait est admise.

### Article UD4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### 4.1 Conditions d’application des dispositions de l’article

L’autorisation d’urbanisme peut être refusée ou n’être accordée que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales.

L’architecture souhaitée pour la zone doit s’inspirer des caractères dominants de l’architecture locale en matière de volumétrie, de pentes de toitures, de proportion des percements, de matériaux et de couleur, sans que soit exclus des projets contemporains.

Tout pastiche d’architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les constructions doivent présenter, dans leur gabarit et leur composition, des proportions harmonieuses. Les volumes doivent être simples et s’accorder avec les volumes environnants.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l’architecture de ces constructions.

S’agissant d’annexes ou d’extensions, il peut être fait usage de matériaux d’aspects différents de ceux de la construction principale, mais en harmonie d’aspect et de couleur avec celle-ci et l’environnement dans lequel elles prennent place.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d’ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

L’utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d’éviter l’émission de gaz à effet de serre, l’installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d’énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l’immeuble :

* sont autorisées dès lors qu’elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux,
* peuvent être refusées pour les parties de la zone incluses dans un périmètre de protection de monument historique (ou adossé à un immeuble classé), dans un site inscrit ou classé ou sur un élément de patrimoine inventorié au titre de l’article L151-19 du Code de l’urbanisme.

#### 4.2 Caractéristiques des façades

###### 4.2.1 Règles générales

Les matériaux destinés à être recouverts d’un parement ou d’enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, …).

Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent présenter une composition cohérente avec la façade principale.

Les enduits seront de teintes similaires et proches des teintes de couleurs figurant en annexe du présent règlement.

Les teintes vives, ainsi que le "blanc pur" sont interdits.

Les enduits auront une finition grattée ou écrasée, les enduits talochés et projetés sont interdits.

###### 4.2.2 Les ouvertures en façade

Toute modification d’ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l’ordonnancement des façades et l’équilibre structurel de celle-ci.

Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d’origine.

Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintes dans la masse) dans des tons s’harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus et choisis dans le nuancier (cf. annexe au présent règlement). En cas d’extension, rénovation et annexes, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être posés en façade. Les poses sous linteau ne sont autorisées que par rénovation d’une habitation existante à la date d’approbation du PLUi.



La teinte des volets roulants devra s'intégrer qualitativement à la façade (menuiserie, enduit ou autre.

Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples. Les gardes corps présentant l’aspect de la tôle perforée doivent présenter un taux de transparence d’au moins 50%.

Les balcons sont autorisés à condition que leur profondeur n’excède pas 60 cm.

###### 4.2.3 Les vérandas

Cf. annexe 1 du règlement – glossaire

###### 4.2.4 Règles particulières

#### Il n’est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d’intérêt collectif et services publics.

#### Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

#### L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine est interdit en façade.

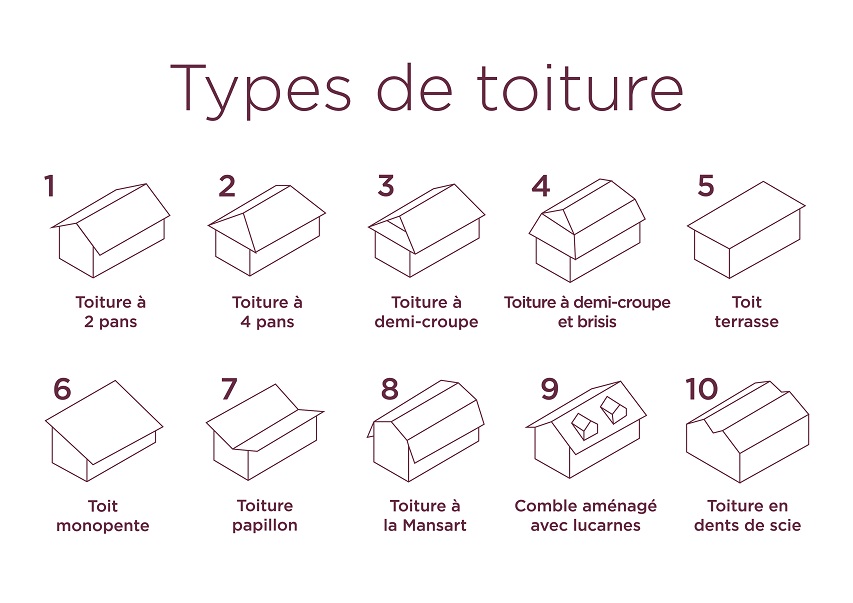
#### 4.3 Caractéristiques des toitures

###### 4.3.1 Règles générales

La forme :

* Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
* Lorsque les constructions ont des toitures à pentes, celles-ci doivent avoir des pentes comprises entre 30° et 45° sur l'horizontale. Toutefois, elle pourra être :
* pour les constructions contiguës à un immeuble existant, de même pente que la toiture de cet immeuble ;
* supérieure à 10° pour les vérandas ;
* supérieure à 20° pour les bâtiments d'une hauteur maximale inférieure à 3,50 m, ou d'une largeur supérieure à 12 m2.
* de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture terrasse pour certaines parties de toitures telles que les extensions, les annexes à l’habitation, qu’auvent, appentis, carport, abri de jardin, etc., à condition de faire l’objet d’un traitement (volume, aspect, matériaux, couleurs).
* Les toitures des annexes doivent être de la même forme que celles de la construction principale et garantir une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.
* Les toits demi-croupe, brisis, papillon, à la Mansart ou à dents de scie sont interdites.

*Illustration de synthèse des types de toiture autorisés :*



L’aspect

* L’emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.
* Matériaux uniquement admis pour les toitures à pente (hors vérandas) :
* Tuiles plates en terre cuite ou similaire d’aspect tuile vieillie ;
* Ardoise ou similaire d’aspect ;
* Zinc en cas d’architecture contemporaine ;
* Pour les toits terrasses, sont autorisées les bacs d'acier ou les bardeaux d'étanchéité dans les gammes de ton des matériaux autorisés (gris ardoise, brun ou brun rouge).
* Sont interdits :
* L’emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse ;
* L’emploi de la tôle ondulée (acier ou PVC) sur les habitations et leurs annexes de plus de 15m2.
* L’emploi du bardeaux bitumeux sur les extensions et les constructions de plus de 15 m2.

###### 4.3.2. Les ouvertures de toiture

Les nouvelles ouvertures sur une construction devront respecter l’ordonnance de la façade et, pour les lucarnes, la forme des toitures des constructions avoisinantes.

La somme des largeurs des lucarnes et des châssis de toit n’excédera pas la moitié de la longueur du pan de toit sur lequel ils s’inscrivent.

Les ouvertures seront constituées par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans ou en arc de cercle.

Les lucarnes rampantes, en chapeau gendarme ou en trapèze ne sont autorisées que pour les constructions où ce type de lucarne existe déjà.

Les châssis de toit devront être :

* plus hauts que larges,
* contenus dans le plan du pan de toiture et leur emprise ne peut excéder le tiers de la largeur de ce pan de toiture au droit de la base du châssis,
* à au moins 1m de mur pignon le plus proche,
* ne former qu’une seule rangée sur le versant de la façade vue depuis le domaine public.

Sont interdits : Les lucarnes bombées, en œil de bœuf, outeau, chiens assis ou en lanterneau.

*Illustration de synthèse des types de lucarnes autorisés :*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| session0 | session0 | session0 | session0 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

###### 4.3.3. Les toitures de vérandas

La toiture devra être portée par une structure en bois, métal ou PVC, identique :

* soit à la construction existante,
* soit aux profils de la façade de la véranda.

###### 4.3.4. Dispositions particulières

Il n’est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d’intérêt collectif et services publics.

Il n’est pas fixé de règles pour les constructions et installations dédié à l’exploitation agricole. La couverture doit être de teinte de l’ardoise naturelle ou de la petite tuile plate, d’aspect mat, et similaire à celle des constructions environnantes.

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées. Les toitures des vérandas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparentes ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus, les nouvelles toitures pourront être édifiées dans le prolongement des toitures existantes à condition qu’il n’y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

#### 4.4 Caractéristiques des éléments techniques

###### 4.4.1 Les descentes d’eaux pluviales :

Les descentes d’eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les gouttières et descente d’eaux pluviales doivent être en zinc.

En façade sur voie et emprise publique, les gouttières pendantes, chêneaux apparents, couvertines de corniches ou de muret, descentes d'eau pluviales, etc., seront en zinc naturel ou pré patiné, en cuivre, en acier galvanisé, en aluminium, de couleur foncée ou en bois.

Pour ces éléments, le PVC est à proscrire. Un dauphin en fonte, à partir du sol, est à prévoir sur une hauteur de 1 mètre minimum dans le cas d'une descente d'eau pluviale sur le domaine public.

###### 4.4.2 Les rampes de parking :

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s’harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

###### 4.4.3 Les éléments techniques liés aux réseaux :

Les éléments techniques liés aux réseaux (coffrets, poste de transformation…) doivent être intégrés dans les parties maçonnées des clôtures, dans le corps des bâtiments ou à défaut présenter une intégration architecturale qualitative.

###### 4.4.4 Les édicules et gaines techniques :

Les édicules techniques en toiture tels que machinerie d’ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction et par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s’harmonisant avec elle.

###### 4.4.5 Les dévoiements des conduits de cheminée :

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que les cheminées à usage de conduit (aération, fumée, ventilation…) peuvent dépasser à maxima d’1 mètre du volume de la toiture.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. L'utilisation d'un conduit de cheminée métallique non recouvert est interdit.

###### 4.4.6 Les antennes :

Les antennes paraboliques ne doivent pas être installées en surplomb de tout ou partie du domaine public et doivent être installées de telle sorte qu’elles soient masquées du domaine public par l’architecture de la construction (combles ou à l’arrière de la construction), par les annexes de celle-ci ou par un écran végétal.

Elles doivent avoir une couleur qui s’intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Lorsqu’elles s’implantent en toiture terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Lorsqu’elles s’implantent au sol, elles doivent s’intégrer à leur environnement notamment par des procédés de dissimulation de type arbre antenne.

###### 4.4.7 Les panneaux solaires ou photovoltaïques à usage domestique :

Afin de préserver l’aspect du faîtage qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l’impact visuel de l’installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans la composition architecturale d’ensemble de la construction et notamment à la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

A ce titre, les installations doivent être :

* soit implantées au sol, soit sur un versant de toiture, soit sur une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin, etc…).
* d’aspect mat et non brillant ;
* posées de manière groupée, en tenant compte de l’ordonnancement de la façade ;
* posées en bandeaux en crête ou en bas de toiture (selon les cas) ;
* posées avec des montants d’une couleur similaire à celle de la toiture.

###### 4.4.8 Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils :

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils (dont les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires) devront être implantés à un endroit non visible du domaine public et caché du voisinage.

Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu’ils restent peu perceptibles visuellement et qu’ils cherchent à s’intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés.

Leur pose en façade sur voie et emprise publique est interdite, à l’exception des installations non perceptible depuis l’espace public et posée au sol.

#### 4.5 Caractéristiques des clôtures et portails

###### 4.5.1 Dispositions générales

|  |
| --- |
| Les clôtures ne sont pas obligatoires.  Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l’objet d’une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité. |

Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.

Lorsque le terrain est en pente, la clôture sera implantée en palier régulier permettant de préserver la hauteur moyenne de 1,80m. chaque palier sera délimité par un pilier.

La finition des enduits sera talochée, feutrée, lissée.

L’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, …) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc…) est interdit.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures (hors muret) seront de teintes sombres.

###### 4.5.2 En bordure des voies (ouvertes à la circulation automobile)

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètres. Une hauteur supérieure pourra être admise s’il s’agit de la réfection ou du prolongement d’un mur existant d’une hauteur supérieure, à condition de respecter l’aspect et la hauteur de ce mur existant.

Les clôtures seront composées :

* soit d’un mur de clôture à condition qu’il s’inscrive dans la continuité d’un murs anciens existants avoisinants (hauteur, tons, et matériaux).
* soit de haies doublées ou non de grillage,
* soit de murets/murs bahuts surmontés ou non de barreaudages ajourés métalliques ou en bois. Dans ce cas, la hauteur de la clôture pleine (murets/mur bahut) est limitée à 1,00 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boites aux lettres.

Les piliers intermédiaires pourront dépasser la clôture jusqu’à 10 cm.

Sont interdites les utilisations :

* de toile tissée ou déroulée ;
* de plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,20 mètre.
* de matériaux de récupération (tôle ondulée, palette,...).

###### 4.5.3 En limites séparatives (et bordures des voies et emprises publiques non ouvertes à la circulation auto)

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Sur l’ensemble des limites séparatives, la clôture doit être uniforme et de même hauteur.

Entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement avec le mur de façade et les constructions avoisinantes. Elles devront constituer des ensembles homogènes composés :

* de haies doublées ou non de grillage ;
* ou de murets (d’1 mètre maximum) surmontés ou non de barreaudage ou de lisses.
* ou de grillages, de barreaudages, ou de lisses.

###### 4.5.4 Portails et portillons

Les portails et portillons d’accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives.

Ils sont limités à une hauteur de 2,20 mètres. Cette disposition prend en compte les poteaux attenants aux portails, limités à une hauteur de 2,20 mètres.

La largeur des portails est fixée à 3 mètres minimum et 5 mètres maximum.

La largeur des portillons est fixée à 1 mètre maximum.

Les portes et portails en bois naturel doivent être traités en couleur de peinture en harmonie avec l'environnement immédiat.

Il sera privilégié les teintes sombres ou en harmonie avec les autres éléments tels les volets. Les barreaudages seront verticaux.

Si les conditions de sécurité l’exigent, un retrait minimal de 5 mètres des portails sera demandé par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie ou emprise publique

###### 4.5.5 Dispositions particulières

Les dispositions ci-avant ne s’imposent pas aux clôtures des terrains occupés par une exploitation agricole ou équipements d’intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l’imposent.

#### 4.5 Obligations en matière de performance énergétique

Pour toute construction, la recherche en matière d’énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

* une performance énergétique,
* un impact environnemental positif,
* une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l’installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l’objet d’une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d’isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d’origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d’installations nécessaires à l’implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

#### 4.6 Conditions pour limiter l’imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle. En cas d’impossibilité à infiltrer ces eaux à la parcelle, le pétitionnaire devra apporter tous les éléments de compréhension et de décision à la collectivité pour étudier une solution alternative.

### Article UD5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

#### 5.1 Aménagement des abords et du terrain

L’adaptation des constructions au niveau du terrain naturel est le principe général. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions, sauf impositions d’ordre hydrologique notamment liés aux risques, doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

#### 5.2 Traitement des espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l’échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d’un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité.

Les espaces restés libres après implantation des constructions, de leurs accès et des aires de stationnements doivent faire l'objet d'un traitement paysager planté, comportant au moins un arbre de haute tige par 300 m² d'espace non construit.

Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être enterrées ou masquées par des haies vives ou des arbres pour constituer un écran visuel.

#### 5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

###### 5.2.1 Les espaces libres de toute construction en élévation

Au moins 30% de la superficie du terrain seront traités en espaces perméables dont 50 % en espace vert de pleine terre) et être conçus pour créer un prolongement naturel des espaces verts publics.

Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d’épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d’un espace vert de qualité.

Lorsqu’ils ne sont pas bâtis, les espaces imperméabilisés doivent être limités. Ils doivent faire l’objet d’un traitement paysager afin de participer à l’amélioration du cadre de vie, à la gestion de l’eau pluviale et au maintien d’une biodiversité en milieu urbain.

###### 5.2.2 Parcs de stationnement et leurs accès

Les aires de stationnement en surface de plus de 1000m2 doivent s’intégrer à leur environnement par des plantations d’accompagnement dont 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les aires de stationnement en surface :

* devront contribuer à la qualité des espaces libres notamment par l’emploi de plantations d’accompagnement ;
* sont conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
* La réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement ;
* L’utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
* la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

###### 5.2.3 Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d’essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d’espèces exotiques potentiellement invasives.

###### 5.2.4 Règle particulière

Il n’est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d’intérêt collectif et services publics.

### Article UD6 : Stationnement

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

#### 6.1 Modalités d’application des normes de stationnement

La superficie retenue pour le stationnement de véhicule, y compris les accès, est de 25 m².

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et l’arrêté du 31 août 1999 et notamment celles mentionnées à l’article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place (relatif à l’accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations au prorata des surfaces de plancher respectives.

Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales. Les extensions des constructions existantes et le changement de destination des constructions existantes sont soumises aux obligations de création de stationnements.

En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d’une autorisation d’urbanisme doit être maintenu.

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

###### 6.1.1 Exigences minimales de stationnement automobile

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***Destination*** | ***Sous-destination*** | ***Nombre minimum de places imposées*** |
| Habitation | Logement | 2 places de stationnement par logement  1 place par logement aidé |
| Hébergement | 1 place pour 3 logements |

#### 6.2 Prescriptions en matière de stationnement pour les deux roues non motorisés

###### 6.2.1 Exigences minimales de stationnement deux roues non motorisés

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***Destination*** | ***Sous-destination*** | ***Nombre de places imposées*** |
| Habitation | Logement | 1 place par logement |
| Hébergement | 1 place pour 3 logements |

Les immeubles d’habitations de plus de 5 logements doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant au minimum à une superficie de 1,5m2 par tranche entamée de 100 m2 de surface de plancher.

#### 6.3 Cas particuliers

Il n’est pas exigé la réalisation de place de stationnement lors de la réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l’État.

## Chapitre 3 - Équipement et réseaux

### Article UD7 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### 7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d’accès aux voies ouvertes au public

|  |
| --- |
| Toute construction ou autre mode d’occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie ou emprise publique ou privée permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l’incendie, protection civile, sécurité routière, ou encore ramassage des ordures ménagères.  Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l’intensité du trafic. |

###### 7.1.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n’obtienne un passage dans les conditions fixées par l’article 682 du Code civil

Les accès sur la voie ou emprise publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l’objet d’une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Il ne sera autorisé qu’un seul accès pour les façades de moins de 20 mètres de large et deux accès pour les façades strictement supérieure à 20 mètres de large.

###### 7.1.2 Voirie

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l’importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

La hauteur libre de mobiliers ou d’équipements (lampadaire, câbles, etc.) de ces voies devra être au minimum de 4,5 mètres.

Elles seront au minimum :

* d’une largeur de 5 mètres (avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures) pour les voies à double sens.
* d’une largeur minimale de 3 mètres dans les cas suivants lorsque la voie nouvelle est à sens unique, ou lorsque la voie n'excède pas 50 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 3 logements.

Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis intéressants sur le plan de l'architecture ou de l’urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles (voirie partagées, etc).

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte se terminant en impasse, des aménagements qualitatifs et paysagers doivent permettre le retournement des véhicules y compris les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

#### 7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte se terminant en impasse, des aménagements qualitatifs et paysagers doivent permettre le retournement des véhicules y compris les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Tout type de végétation pouvant gêner la circulation doit faire l’objet d’un élagage régulier permettant un passage aisé du véhicule dans le sens de la largeur et de la hauteur.

### Article UB8 : Desserte par les réseaux

#### 8.1 Gestion de l’eau

###### 8.1.1 Eau potable

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

L’alimentation en eau potable de toute construction à usage d’habitation ou d’activité doit être assurée par le réseau public dans les conditions conformes aux règlements locaux en vigueur.

###### 8.1.2 Eaux usées

Le branchement sur le réseau d’assainissement collectif lorsqu’il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d’absence de réseau public d’assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l’assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d’assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d’assainissement.

Tout rejet d’eaux usées autres que domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau public d’assainissement doit faire l’objet d’une autorisation préalable par le service public de l’assainissement.

###### 8.1.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non -imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.

Parce que l’espace est compté en milieu urbain, il convient d’attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d’espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu’il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d’infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.

Toute réalisation visant à utiliser l’eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels.

Par ailleurs, à chaque fois que ce sera possible, et en fonction de l’aptitude des sols à l’infiltration, les eaux pluviales seront infiltrées de façon privilégiée par rapport aux rejets en réseau.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d’eaux pluviales.

#### 8.2 Gestion des réseaux d’énergies

###### 8.2.1 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lorsque les lignes de transport d’énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d’une opération d’aménagement par exemple) doivent être réalisées en souterrain.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

###### 8.2.2 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

L'enfouissement des réseaux électrique, téléphonique et de câblage est obligatoire chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent, en concertation avec les organismes publics concernés. Les comptages doivent être prévus en coffret, en limite de propriété, à l'alignement du domaine public.

Les antennes relais devront être intégrées aux bâtiments ou aux infrastructures présentes sur le site de façon à limiter au maximum leur impact visuel dans leur environnement proche et lointain.

#### 8.3 Déchets ménagers et assimilés

Les immeubles de logements collectifs et les ensembles de logements individuels groupés devront comporter un espace équipé et dimensionné pour le stockage des ordures ménagères ménagers, incluant la collecte sélective, et pouvant être accessible dans la mesure du possible, directement depuis le domaine public.

Tout projet de construction nouvelle quelle que soit sa destination, doit prévoir une aire de présentation des ordures ménagères limitrophe au domaine public.

Les installations devront respecter les dispositions règlementaires établies par l'organisme gérant les ordures ménagères sur le territoire intercommunal.

# Dispositions applicables à la zone UE

|  |
| --- |
| Le présent titre s'applique à la zone urbaine UE du PLUi.  La zone UE correspond à un tissu urbain dédié spécifiquement au développement d’infrastructures publiques et/ou d’équipement d’intérêt général. |
| Les dispositions règlementaires applicables à la zone UE comprennent cumulativement :   * Les dispositions écrites précisées ci-après ; * Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales ») * Les dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques et notamment (sans que cela ne constitue une liste exhaustive) :   + Les dispositions relatives au patrimoine bâti identifié ;   + Les dispositions relatives aux arbres remarquables identifiés ;   + Les dispositions relatives aux alignements végétaux identifiés ;   + Les dispositions relatives aux jardins et parcs identifiés ;   + Les dispositions relatives aux linéaires commerciaux identifiés ;   + Les dispositions relatives aux axes de ruissellement. * Les dispositions figurant aux Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité́. * Les dispositions relatives au périmètre délimité des abords de Monument historiques. |

## Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités

### Article UE1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d’activité

*Tableau de synthèse : X = autorisé sans condition / X = autorisé sous condition(s) / X = interdit*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Destination** | **Sous-destination** | **UE** | |
|  |  | **Autorisée** | **Interdite** |
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole |  | X |
| Exploitation forestière |  | X |
| Habitation | Logement | X |  |
| Hébergement |  | X |
| Commerces et activités de services | Artisanat et commerce de détail |  | X |
| Restauration |  | X |
| Commerce de gros |  | X |
| Activités de service ou s’effectue l’accueil d’une clientèle | X |  |
| Hôtels |  | X |
| Autres hébergements touristiques |  | X |
| Cinéma |  | X |
| Équipement d’intérêt collectifs et service public | Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques | X |  |
| Locaux techniques et industriels des administration publiques | X |  |
| Établissement d’enseignement, de santé et d’action sociale | X |  |
| Salles d’art et de spectacle | X |  |
| Équipements sportifs | X |  |
| Autres équipements recevant du public | X |  |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie |  | X |
| Entrepôt |  | X |
| Bureau |  | X |
| Centre des congrès et d’exposition |  | X |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Affectations des sols | Affouillements / exhaussements | X |  |
| Remblai des mares / étangs |  | X |
| Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale |  | X |
| Garage collectif de caravanes / résidence mobile |  | X |
| Stationnement de caravanes isolé | X |  |

#### 1.1 Usages et affectations des sols, types d’activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

* les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
* les constructions destinées à l’habitation à l’exception du logement de fonction,
* les constructions destinées aux commerces et activité de service à l’exception des activités de service ou s’effectue l’accueil d’une clientèle sous les conditions exposés ci-après,
* les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
* les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités ou plus sur une parcelle n’accueillant pas la résidence principale de l’utilisateur sauf dans le cas d’une opérations d’ensemble d’habitat collectif ;
* les garages ou stationnements collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
* l'ouverture et l’exploitation de carrières ;
* les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves (inertes et inaptes à la circulation) ;
* l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

#### 1.2 Types d’activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

* Les constructions à destination de logement aux conditions cumulatives suivantes :
* qu’il s’agissent d’un logement de fonction dûment justifié par la nécessité d’un gardiennage permanent des équipements ;
* et que le logement soit inséré dans le volume de la construction à vocation d’équipement
* et que la surface de plancher du logement n’excède pas 1/3 de l’entière emprise au sol de l’équipement.
* Les constructions à destination aux activités de service où s’effectue l’accueil d’une clientèle à condition qu’il s’agissent d’un cabinet médical privé ou de locaux pour praticiens de la santé ;
* Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
* elles n’entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d’habitation ;
* les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l’environnement actuel ou prévu de la zone où elles s’implantent.
* Pour les installations classées existantes, soumises à déclaration ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.
* Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.
* Les aires de stationnement ouvertes au public dans la mesure d’un traitement paysager et d’une bonne intégration au paysage urbain.

### Article UE2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

## Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article UE3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1 Emprise au sol des constructions

###### 3.1.1 Règle générale

L’emprise au sol est limitée à 75% du terrain.

###### 3.1.2 Règles particulières :

Il n’est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d’intérêt collectif et services publics.

La reconstruction à l’identique d’un (ou de) bâtiment(s) ne respectant pas la règle ci-dessus est autorisée.

#### 3.2 Hauteur des constructions

###### 3.2.1 Dispositions générales

La hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du terrain naturel en milieu, de façade ou milieu du plan de façade, et ne peut excéder :

* 20 m au faitage ou à l’attique pour les équipements sportifs et les salles d’art et de spectacle.
* 18 m au faitage ou à l’attique pour les autres équipements d’intérêt collectifs et service public
* 8 m au faitage ou à l’attique pour les activités de service où s’effectue l’accueil d’une clientèle.

La hauteur maximale des extensions de la construction principale doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale à laquelle elles se rattachent.

La hauteur maximale des annexes à la construction principale est limité à 4,50 mètres au faitage ou à l’attique. Le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + des combles aménageables (en cas de toiture à pentes).

###### 3.2.2 Dispositions particulières

Au titre de l’article R 111-21 du code de l’urbanisme, une hauteur différente pourra être demandée si la construction est susceptible de porter atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales.

Lorsqu’une construction existante à la date d’approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2.1, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs au faitage ou à l’attique de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs au faitage ou à l’attique de la construction existante à la date d’approbation du présent règlement.

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

* aux ouvrages techniques, cheminées, mât et autres superstructures
* aux éléments particuliers de la conception architecturale : flèche, mât, clocher, coupole, minaret, porche, …

#### 3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

|  |
| --- |
| Les dispositions ci-après ne s’appliquent pas aux aux équipements d’intérêt collectif et services publics. |

###### 3.3.1 Dispositions générales

Les façades principales des constructions devront être implantées :

* soit à l’alignement des voies et emprises publiques ;
* soit en recul des voies et emprises publiques en respectant un recul de 5 mètres minimum.

Les annexes des constructions existantes devront être implantées :

* soit à l’alignement des voies et emprises publiques ;
* soit en recul des voies et emprises publiques en respectant un recul minimal de 2 mètres.

Les locaux de moins de 10m2 (abri vélo, abri poubelle, …) peuvent déroger à la règle de l’alignement. Toutefois, en cas de recul, celui-ci sera d’un mètre minimum depuis les voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.

###### 3.3.2 Dispositions particulières

L’implantation des constructions destinées aux équipements d’intérêt collectif et services publics n’est pas réglementée.

En cas d’extensions des constructions existantes à la date d’approbation du PLUi non conformes aux dispositions de la zone doivent être réalisées :

* soit dans le respect des dispositions de la zone,
* soit dans le prolongement de la construction existante et sans réduire le recul existant.

En cas de reconstruction après sinistre, l'implantation du bâtiment à l'identique de l'implantation initiale est possible sauf prescriptions contraire dans les plans de prévention des risques.

En cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'un bâtiment existant, une saillie limitée à 30 cm par rapport au recul existant est autorisée.

Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :

* aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves, etc… à condition d’une bonne intégration paysagère
* aux locaux destinés au rangement de vélos ou au stockage des ordures ménagères ménagers, à condition d’une bonne intégration paysagère.
* aux balcons, terrasses, loggias et tout élément de ce type.

###### 3.3.4 Pour les terrains situés entre deux voies

Les règles précédentes doivent s’appliquer par rapport à l’ensemble des voies ouvertes à la circulation automobile.

Les limites donnant sur des voies seulement ouvertes aux circulations douces seront traitées comme des limites séparatives.

###### 3.3.5 Pour les terrains situés à l’angle de deux rues

Les règles précédentes doivent s’appliquer par rapport à l’ensemble des voies ouvertes à la circulation automobile.

Les limites donnant sur des voies seulement ouvertes aux circulations douces seront traitées comme des limites séparatives.

#### 3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

|  |
| --- |
| Les dispositions ci-après ne s’appliquent pas aux aux équipements d’intérêt collectif et services publics. |

###### 3.4.1 Dispositions générales

Les constructions devront être édifiées :

* soit sur une ou sur les 2 limites séparatives latérales de propriété.
* soit en retrait. Le retrait est imposé lorsque la limite séparative est commune (en plus d’un point) à une zone A.

En cas de retrait, la largeur (L) de ce retrait est au moins égale à la moitié de la hauteur (H/2) de chaque façade au droit des limites séparatives :

* un minimum de 2,50 mètres pour les façades aveugles ou comprenant des baies dont les allèges se situent au-dessus de 1,80 mètre.
* un minimum de 4 mètres pour les façades comprenant des baies dont les allèges se situent au- dessous de 1,80 mètre.
* un minimum de 5 mètres est imposé lorsque la limite séparative est commune (en plus d’un point) à une zone A.

###### 3.4.2 Dispositions particulières

L’implantation des constructions destinées aux équipements d’intérêt collectif et services publics n’est pas réglementée.

En cas d’extensions de constructions existantes à la date d’approbation du PLUi non conformes aux dispositions de la zone l’implantation doit se faire  :

* soit dans le respect des dispositions de la zone,
* soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

Les prescriptions de l’article UE 3.4.1 ne s’appliquent pas :

* aux abris de jardin, locaux vélos, aux locaux techniques ou de stockage des ordures ménagères qui pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives,

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

###### 3.5.1 Règles générales

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée. Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles, un retrait de 5 mètres minimum.

###### 3.5.2 Règles particulières

Il n’est pas fixé de règle :

* Pour les abris de jardin ;
* Pour les travaux (réhabilitation, modifications, transformation) réalisés sur les façades de constructions existantes ne respectant pas les règles d’implantation évoquées ci-dessus à condition qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairement et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants.

En cas de construction existante à la date d’approbation du présent règlement ne respectant pas les règles d’implantation évoquées ci-dessus, son extension dans le prolongement de l’existant ou sans réduire le retrait est admise.

### Article UE4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

|  |
| --- |
| Les dispositions ci-après ne s’appliquent pas aux aux équipements d’intérêt collectif et services publics. |

#### 4.1 Conditions d’application des dispositions de l’article

Les constructions doivent présenter, dans leur gabarit et leur composition, des proportions harmonieuses. Les volumes doivent être simples et s’accorder avec les volumes environnants.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l’architecture de ces constructions.

S’agissant d’annexes ou d’extensions, il peut être fait usage de matériaux d’aspects différents de ceux de la construction principale, mais en harmonie d’aspect et de couleur avec celle-ci et l’environnement dans lequel elles prennent place.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d’ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

L’utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d’éviter l’émission de gaz à effet de serre, l’installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d’énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l’immeuble sont autorisées.

#### 4.2 Caractéristiques des façades

###### 4.2.1 Règles générales

Les matériaux destinés à être recouverts d’un parement ou d’enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, …).

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

###### 4.2.2 Les ouvertures en façade

Toute modification d’ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l’ordonnancement des façades et l’équilibre structurel de celle-ci.

Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d’origine.

Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintes dans la masse) dans des tons s’harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade. En cas d’extension, rénovation et annexes, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être posés en façade, ni sous linteau.



La teinte des volets roulants devra s'intégrer qualitativement à la façade (menuiserie, enduit ou autre.

Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples. Les gardes corps présentant l’aspect de la tôle perforée doivent présenter un taux de transparence d’au moins 75%.

###### 4.2.3 Les vérandas

Cf. annexe 1 du règlement – glossaire

###### 4.2.4 Règles particulières

#### Il n’est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d’intérêt collectif et services publics.

#### 4.3 Caractéristiques des toitures

###### 4.3.1 Règles générales

Non règlementées.

###### 4.3.2. Les ouvertures de toiture

Non règlementées.

###### 4.3.3. Les toitures de vérandas

Non règlementées.

#### 4.4 Caractéristiques des éléments techniques

###### 4.4.1 Les descentes d’eaux pluviales :

Non règlementées.

###### 4.4.2 Les rampes de parking :

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s’harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

###### 4.4.3 Les éléments techniques liés aux réseaux :

Les éléments techniques liés aux réseaux (coffrets, poste de transformation…) doivent être intégrés dans les parties maçonnées des clôtures, dans le corps des bâtiments ou à défaut présenter une intégration architecturale qualitative.

###### 4.4.4 Les édicules et gaines techniques :

Les édicules techniques en toiture tels que machinerie d’ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction et par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s’harmonisant avec elle.

###### 4.4.5 Les dévoiements des conduits de cheminée :

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que les cheminées à usage de conduit (aération, fumée, ventilation…) peuvent dépasser à maxima d’1 mètre du volume de la toiture.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. L'utilisation d'un conduit de cheminée métallique non recouvert est interdit.

###### 4.4.6 Les antennes :

Lorsqu’elles s’implantent au sol, elles doivent s’intégrer à leur environnement notamment par des procédés de dissimulation de type arbre antenne.

###### 4.4.7 Les panneaux solaires ou photovoltaïques à usage domestique :

Afin de préserver l’aspect du faîtage qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l’impact visuel de l’installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans la composition architecturale d’ensemble de la construction et notamment à la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

A ce titre, les installations doivent être :

* soit implantées au sol, soit sur un versant de toiture, soit sur une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin, etc…).
* d’aspect mat et non brillant ;
* posées de manière groupée, en tenant compte de l’ordonnancement de la façade ;
* posées en bandeaux en crête ou en bas de toiture (selon les cas) ;
* posées avec des montants d’une couleur similaire à celle de la toiture.

###### 4.4.8 Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils :

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils (dont les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires) devront être implantés à un endroit non visible du domaine public et caché du voisinage.

Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu’ils restent peu perceptibles visuellement et qu’ils cherchent à s’intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés.

Leur pose en façade sur voie et emprise publique est interdite, à l’exception des installations non perceptible depuis l’espace public.

#### 4.5 Caractéristiques des clôtures et portails

###### 4.5.1 Dispositions générales

|  |
| --- |
| Les clôtures ne sont pas obligatoires.  Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l’objet d’une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité. |

Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.

L’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, …) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc…) est interdit.

###### 4.5.2 En bordure des voies (ouvertes à la circulation automobile)

Non règlementées.

###### 4.5.3 En limites séparatives (et bordures des voies et emprises publiques non ouvertes à la circulation auto)

Non règlementées.

###### 4.5.4 Portails et portillons

Non règlementées.

#### 4.5 Obligations en matière de performance énergétique

Pour toute construction, la recherche en matière d’énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

* une performance énergétique,
* un impact environnemental positif,
* une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l’installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l’objet d’une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d’isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d’origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d’installations nécessaires à l’implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

#### 4.6 Conditions pour limiter l’imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle. En cas d’impossibilité à infiltrer ces eaux à la parcelle, le pétitionnaire devra apporter tous les éléments de compréhension et de décision à la collectivité pour étudier une solution alternative.

### Article UE5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

#### 5.1 Aménagement des abords et du terrain

L’adaptation des constructions au niveau du terrain naturel est le principe général. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions, sauf impositions d’ordre hydrologique notamment liés aux risques, doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

#### 5.2 Traitement des espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l’échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d’un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité.

Les espaces restés libres après implantation des constructions, de leurs accès et des aires de stationnements doivent faire l'objet d'un traitement paysager planté, comportant au moins un arbre de haute tige par 300 m² d'espace non construit.

Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être enterrées ou masquées par des haies vives ou des arbres pour constituer un écran visuel.

#### 5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

###### 5.2.1 Les espaces libres de toute construction en élévation

Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces perméables dont 50 % en espace vert de pleine terre) et être conçus pour créer un prolongement naturel des espaces verts publics.

Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d’épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d’un espace vert de qualité.

Lorsqu’ils ne sont pas bâtis, les espaces imperméabilisés doivent être limités. Ils doivent faire l’objet d’un traitement paysager afin de participer à l’amélioration du cadre de vie, à la gestion de l’eau pluviale et au maintien d’une biodiversité en milieu urbain.

###### 5.2.2 Parcs de stationnement et leurs accès

Les aires de stationnement en surface de plus de 1000m2 doivent s’intégrer à leur environnement par des plantations d’accompagnement dont 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les aires de stationnement en surface :

* devront contribuer à la qualité des espaces libres notamment par l’emploi de plantations d’accompagnement ;
* sont conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
* La réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement ;
* L’utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
* la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

###### 5.2.3 Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d’essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d’espèces exotiques potentiellement invasives.

###### 5.2.4 Règle particulière

Il n’est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d’intérêt collectif et services publics.

### Article UE6 : Stationnement

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

#### 6.1 Modalités d’application des normes de stationnement

La superficie retenue pour le stationnement de véhicule, y compris les accès, est de 25 m².

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et l’arrêté du 31 août 1999 et notamment celles mentionnées à l’article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place (relatif à l’accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

Un même espace de stationnement peut satisfaire aux besoins de plusieurs activités dans la mesure où elles parviennent à faire la démonstration qu’elles utilisent ces places à des horaires ou des périodes différentes.

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations au prorata des surfaces de plancher respectives.

Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales. Les extensions des constructions existantes et le changement de destination des constructions existantes sont soumises aux obligations de création de stationnements.

En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d’une autorisation d’urbanisme doit être maintenu.

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

###### 6.1.1 Exigences minimales de stationnement automobile

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***Destination*** | ***Sous-destination*** | ***Nombre minimum de places imposées*** |
| Habitation | Logement | 2 places de stationnement par logement  1 place par logement aidé |
| Équipement d’intérêt collectifs et service public | Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques | Nombre de places correspondant aux besoins des constructions et à la desserte existante en transport en commun. |
| Locaux techniques et industriels des administration publiques |
| Établissement d’enseignement, de santé et d’action sociale |
| Salles d’art et de spectacle |
| Équipements sportifs |
| Autres équipements recevant du public |

#### 6.2 Prescriptions en matière de stationnement pour les deux roues non motorisés

###### 6.2.1 Exigences minimales de stationnement deux roues non motorisés

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***Destination*** | ***Sous-destination*** | ***Nombre de places imposées*** |
| Habitation | Logement | 1 place par logement |
| Équipement d’intérêt collectifs et service public | Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques | Nombre de places correspondant aux besoins des constructions |
| Locaux techniques et industriels des administration publiques |
| Établissement d’enseignement, de santé et d’action sociale |
| Salles d’art et de spectacle |
| Équipements sportifs |
| Autres équipements recevant du public |

Les immeubles d’habitations de plus de 5 logements doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant au minimum à une superficie de 1,5m2 par tranche entamée de 100 m2 de surface de plancher.

#### 6.3 Cas particuliers

Il n’est pas exigé la réalisation de place de stationnement lors de la réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l’État.

## Chapitre 3 - Équipement et réseaux

### Article UE7 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### 7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d’accès aux voies ouvertes au public

|  |
| --- |
| Toute construction ou autre mode d’occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie ou emprise publique ou privée permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l’incendie, protection civile, sécurité routière, ou encore ramassage des ordures ménagères.  Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l’intensité du trafic. |

###### 7.1.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n’obtienne un passage dans les conditions fixées par l’article 682 du Code civil

Les accès sur la voie ou emprise publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l’objet d’une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Il ne sera autorisé qu’un seul accès pour les façades de moins de 20 mètres de large et deux accès pour les façades strictement supérieure à 20 mètres de large.

###### 7.1.2 Voirie

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l’importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

La hauteur libre de mobiliers ou d’équipements (lampadaire, câbles, etc.) de ces voies devra être au minimum de 4,5 mètres.

Elles seront au minimum :

* d’une largeur de 5 mètres (avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures) pour les voies à double sens.
* d’une largeur minimale de 3 mètres dans les cas suivants lorsque la voie nouvelle est à sens unique, ou lorsque la voie n'excède pas 50 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 3 logements.

Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis intéressants sur le plan de l'architecture ou de l’urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles (voirie partagées, etc).

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte se terminant en impasse, des aménagements qualitatifs et paysagers doivent permettre le retournement des véhicules y compris les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

#### 7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte se terminant en impasse, des aménagements qualitatifs et paysagers doivent permettre le retournement des véhicules y compris les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Tout type de végétation pouvant gêner la circulation doit faire l’objet d’un élagage régulier permettant un passage aisé du véhicule dans le sens de la largeur et de la hauteur.

### Article UE8 : Desserte par les réseaux

#### 8.1 Gestion de l’eau

###### 8.1.1 Eau potable

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

L’alimentation en eau potable de toute construction à usage d’habitation ou d’activité doit être assurée par le réseau public dans les conditions conformes aux règlements locaux en vigueur.

###### 8.1.2 Eaux usées

Le branchement sur le réseau d’assainissement collectif lorsqu’il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d’absence de réseau public d’assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l’assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d’assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d’assainissement.

Tout rejet d’eaux usées autres que domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau public d’assainissement doit faire l’objet d’une autorisation préalable par le service public de l’assainissement.

###### 8.1.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non -imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.

Parce que l’espace est compté en milieu urbain, il convient d’attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d’espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu’il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d’infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.

Toute réalisation visant à utiliser l’eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels.

Par ailleurs, à chaque fois que ce sera possible, et en fonction de l’aptitude des sols à l’infiltration, les eaux pluviales seront infiltrées de façon privilégiée par rapport aux rejets en réseau.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d’eaux pluviales.

#### 8.2 Gestion des réseaux d’énergies

###### 8.2.1 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lorsque les lignes de transport d’énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d’une opération d’aménagement par exemple) doivent être réalisées en souterrain.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

###### 8.2.2 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

L'enfouissement des réseaux électrique, téléphonique et de câblage est obligatoire chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent, en concertation avec les organismes publics concernés. Les comptages doivent être prévus en coffret, en limite de propriété, à l'alignement du domaine public.

Les antennes relais devront être intégrées aux bâtiments ou aux infrastructures présentes sur le site de façon à limiter au maximum leur impact visuel dans leur environnement proche et lointain.

#### 8.3 Déchets ménagers et assimilés

Les immeubles de logements collectifs et les ensembles de logements individuels groupés devront comporter un espace équipé et dimensionné pour le stockage des ordures ménagères ménagers, incluant la collecte sélective, et pouvant être accessible dans la mesure du possible, directement depuis le domaine public.

Tout projet de construction nouvelle quelle que soit sa destination, doit prévoir une aire de présentation des ordures ménagères limitrophe au domaine public.

Les installations devront respecter les dispositions règlementaires établies par l'organisme gérant les ordures ménagères sur le territoire intercommunal.

à 200 m2 et d’être compatibles avec la fonction résidentielle de la zone et notamment en prévoyant que les nuisances prévisibles soient gérées pour être compatibles avec l’habitat ;

Les constructions à destination du commerce de détail à condition qu’elles présentent une surface de vente inférieure à 200 m2 ;

Les constructions à destination d’entrepôt, à condition :

* d’être associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination autorisée dans la zone,
* et qu’elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l’intégration dans l’environnement.

Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu’ils soient liés :

* aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
* ou à des aménagements paysagers,
* ou à des aménagements hydrauliques,
* ou à des travaux d’infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d’aménagement d’espace public,
* ou à la mise en valeur du paysage, d’un site ou d’un vestige archéologique,
* ou à l’exploitation des énergies renouvelables.

Les installations classées pour la protection de l’environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à condition :

* qu’elles soient nécessaires à la satisfaction des besoins domestiques des habitants,
* et qu’elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d’habitations,
* et que des dispositions soient prises afin d’éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage,
* et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

# Dispositions applicables à la zone UF

|  |
| --- |
| Le présent titre s'applique à la zone urbaine UF du PLUi.  La zone UF correspond aux sites de friches urbaines existantes ou à venir.  Elle comprend 3 secteurs distincts :   * Les secteurs **UFh**, correspondant à un renouvellement (ou une réhabilitation) du site en faveur du développement résidentiel ; * Les secteurs **UFe**, correspondant à un renouvellement (ou une réhabilitation) du site en faveur du développement des équipements ; * Les secteurs **UFz**, correspondant à un renouvellement (ou une réhabilitation) du site en faveur du développement économique. |
| Les dispositions règlementaires applicables à la zone UF comprennent cumulativement :   * Les dispositions écrites précisées ci-après ; * Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales ») * Les dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques et notamment (sans que cela ne constitue une liste exhaustive) :   + Les dispositions relatives au patrimoine bâti identifié ;   + Les dispositions relatives aux arbres remarquables identifiés ;   + Les dispositions relatives aux alignements végétaux identifiés ;   + Les dispositions relatives aux jardins et parcs identifiés ;   + Les dispositions relatives aux linéaires commerciaux identifiés ;   + Les dispositions relatives aux axes de ruissellement. * Les dispositions figurant aux Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité́. * Les dispositions relatives au périmètre délimité des abords de Monument historiques. |

## Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités

### Article UF1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d’activité

*Tableau de synthèse : X = autorisé sans condition / X = autorisé sous condition(s) / X = interdit*

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Destination** | **Sous-destination** | **UFh** | | **UFe** | | **UFz** | |
|  |  | **Autorisée** | **Interdite** | **Autorisée** | **Interdite** | **Autorisée** | **Interdite** |
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole |  | X |  | X |  | X |
| Exploitation forestière |  | X |  | X |  | X |
| Habitation | Logement | X |  | X |  | X |  |
| Hébergement | X |  |  | X |  | X |
| Commerces et activités de services | Artisanat et commerce de détail | X |  | X |  | X |  |
| Restauration | X |  | X |  | X |  |
| Commerce de gros |  | X |  | X | X |  |
| Activités de service ou s’effectue l’accueil d’une clientèle | X |  | X |  | X |  |
| Hôtels |  | X |  | X |  | X |
| Autres hébergements touristiques |  | X |  | X |  | X |
| Cinéma |  | X |  | X |  | X |
| Équipement d’intérêt collectifs et service public | Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques | X |  | X |  | X |  |
| Locaux techniques et industriels des administration publiques | X |  | X |  | X |  |
| Établissement d’enseignement, de santé et d’action sociale | X |  | X |  |  | X |
| Salles d’art et de spectacle | X |  | X |  |  | X |
| Équipements sportifs | X |  | X |  |  | X |
| Autres équipements recevant du public | X |  | X |  |  | X |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie |  | X |  | X | X |  |
| Entrepôt |  | X |  | X | X |  |
| Bureau | X |  | X |  | X |  |
| Centre des congrès et d’exposition |  | X |  | X |  | X |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Affectations des sols | Affouillements / exhaussements | X |  | X |  | X |  |
| Remblai des mares / étangs |  | X |  | X |  | X |
| Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale |  | X |  | X |  | X |
| Garage collectif de caravanes / résidence mobile | X |  | X |  | X |  |
| Stationnement de caravanes isolé | X |  | X |  | X |  |

#### 1.1 Usages et affectations des sols, types d’activités, destinations et sous-destinations interdits

***En secteur UFh*** sont interdits :

* les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
* les constructions destinées aux commerces de gros, hôtel, autres hébergement touristiques, ou cinéma,
* les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l’exception de bureau,
* les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités ou plus sur une parcelle n’accueillant pas la résidence principale de l’utilisateur sauf dans le cas d’une opérations d’ensemble d’habitat collectif,
* l'ouverture et l’exploitation de carrières,
* les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves (inertes et inaptes à la circulation) non liés à une activité existante.
* l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

***En secteur UFe*** sont interdits :

* les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
* les constructions destinées à l’hébergement,
* les constructions destinées au commerce de gros, hôtel, autres hébergements touristique ou de cinéma,
* les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l’exception de bureau,
* les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves (inertes et inaptes à la circulation) non liés à une activité existante.
* l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

***En secteur UFz*** sont interdits :

* les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
* les constructions destinées à l’hébergement,
* les constructions destinées au commerce de gros, hôtel, autres hébergements touristique ou de cinéma,
* les constructions destinées aux établissement d’enseignement, de santé et d’action sociale, salles d’art et de spectacle, équipements sportifs ou autres équipements recevant du public,
* l'ouverture et l’exploitation de carrières,
* les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves (inertes et inaptes à la circulation) non liés à une activité commerciale existante.

#### 1.2 Types d’activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

***En secteur UFh*** sont autorisés sous conditions :

* Les constructions à destination d’artisanat et commerces de détail à condition que la surface de plancher soit inférieure ou égale à 300m2.
* Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
* elles n’entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d’habitation ;
* les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l’environnement actuel ou prévu de la zone où elles s’implantent.
* Le stationnement isolé de caravanes/camping-cars/mobil-homes quelle qu’en soit la durée, à condition d’être limité à une caravane, ou camping-car, ou mobil-home et d’être stationné sur l’unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l’utilisateur.
* Les garages collectifs de caravanes et/ou de résidences mobiles à condition que ce soit par changement de destination d’un bâtiment existant à la date d’approbation du PLUi.
* La construction d’un seul local technique de piscine, d’une surface de plancher limitée à 10m2 limiter en hauteur à 3m au point le plus haut.

***En secteur UFe et UFz*** sont autorisés sous conditions :

* Les constructions à destination de logement aux conditions cumulatives suivantes :
* qu’il s’agissent d’un logement de fonction dûment justifié par la nécessité d’un gardiennage permanent des équipements ;
* et que le logement soit inséré dans le volume de la construction à vocation d’équipement
* et que la surface de plancher du logement n’excède pas 1/3 de l’entière emprise au sol de l’équipement.
* Les constructions à destination d’artisanat et commerces de détail à condition que la surface de plancher soit inférieure ou égale à 300m2.
* Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
* elles n’entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d’habitation ;
* les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l’environnement actuel ou prévu de la zone où elles s’implantent.
* Le stationnement isolé de caravanes/camping-cars/mobil-homes quelle qu’en soit la durée, à condition d’être limité à une caravane, ou camping-car, ou mobil-home et d’être stationné sur l’unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l’utilisateur.
* Les garages collectifs de caravanes et/ou de résidences mobiles à condition que ce soit par changement de destination d’un bâtiment existant à la date d’approbation du PLUi.

### Article UF2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Cf. les dispositions de l’OAP relative au secteur.

## Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article UF3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1 Emprise au sol des constructions

###### 3.1.1 Règle générale

L’emprise au sol est limitée à 75% du terrain (hors abri de jardin et local technique de piscine).

###### 3.1.2 Règles particulières :

Il n’est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d’intérêt collectif et services publics.

Les abris de jardin, et locaux techniques des piscines limités à 10m2 d’emprise au sol, sont exonérés de ce calcul.

La reconstruction à l’identique d’un (ou de) bâtiment(s) ne respectant pas la règle ci-dessus est autorisée.

#### 3.2 Hauteur des constructions

###### 3.2.1 Dispositions générales

La hauteur maximum des constructions principales, mesurée à partir du terrain naturel en milieu, de façade ou milieu du plan de façade, et ne peut excéder :

R+1+C avec une limite de 9 m au faitage ou à l’attique.

La hauteur maximale des extensions de la construction principale (hors véranda) doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale à laquelle elles se rattachent.

La hauteur maximale des annexes à la construction principale (hors véranda) doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale à laquelle elles se rattachent sans pouvoir être supérieure à 4,50 mètres au faitage ou à l’attique. Le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + des combles aménageables (en cas de toiture à pentes).

###### 3.2.2 Dispositions particulières

Les vérandas sont limitées à 3,5 mètres de hauteur au point le plus haut (faitage ou attique).

Les abris de jardins sont limités à 3 mètres de hauteur.

Lorsque qu’il existe sur la limite séparative une construction présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale fixée au 3.2.1, la nouvelle construction peut s’adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en profondeur.

Au titre de l’article R 111-21 du code de l’urbanisme, une hauteur différente pourra être demandée si la construction est susceptible de porter atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales.

Lorsqu’une construction existante à la date d’approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2.1, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs au faitage ou à l’attique de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs au faitage ou à l’attique de la construction existante à la date d’approbation du présent règlement.

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

* aux constructions destinées aux équipements d’intérêt collectif et services publics n’est pas réglementée
* aux ouvrages techniques, cheminées, mât et autres superstructures
* aux éléments particuliers de la conception architecturale : flèche, mât, clocher, coupole, minaret, porche, …

#### 3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

###### 3.3.1 Dispositions générales

Les façades principales des constructions devront être implantées, sur au moins 4 mètres de façade :

* soit à l’alignement des voies et emprises publiques ;
* soit en recul des voies et emprises publiques en respectant un recul de 5 mètres minimum.

Les annexes des constructions existantes devront être implantées :

* soit à l’alignement des voies et emprises publiques ;
* soit en recul des voies et emprises publiques en respectant un recul minimal de 2 mètres.

Les abris de jardin et les piscines devront préférentiellement être implantés en fond de parcelle. En cas d’impossibilité le recul sera de 2 mètres minimum de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies et emprises publiques à condition que la construction soit dissimulée visuellement depuis ces espaces par un écran végétal d’essences variées.

Les locaux de moins de 10m2 (abri vélo, abri poubelle, …) peuvent déroger à la règle de l’alignement. Toutefois, en cas de recul, celui-ci sera d’un mètre minimum depuis les voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.

###### 3.3.2 Dispositions particulières

L’implantation des constructions destinées aux équipements d’intérêt collectif et services publics n’est pas réglementée.

En cas d’implantation des constructions existantes avoisinantes (mitoyenne à l’unité foncière) selon un recul différent de celui figurant au 3.3.1, une implantation selon un recul identique à celle des constructions avoisinantes est autorisée afin de prolonger la continuité visuelle de la rue.

En cas d’extensions des constructions existantes à la date d’approbation du PLUi non conformes aux dispositions de la zone doivent être réalisées :

* soit dans le respect des dispositions de la zone,
* soit dans le prolongement de la construction existante et sans réduire le recul existant.

En cas de reconstruction après sinistre, l'implantation du bâtiment à l'identique de l'implantation initiale est possible sauf prescriptions contraire dans les plans de prévention des risques.

En cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'un bâtiment existant, une saillie limitée à 30 cm par rapport au recul existant est autorisée.

Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :

* aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves, etc… à condition d’une bonne intégration paysagère
* aux locaux destinés au rangement de vélos ou au stockage des ordures ménagères ménagers, à condition d’une bonne intégration paysagère.
* aux balcons, terrasses, loggias et tout élément de ce type.

###### 3.3.4 Pour les terrains situés entre deux voies

Les règles précédentes doivent s’appliquer par rapport à l’ensemble des voies ouvertes à la circulation automobile.

Les limites donnant sur des voies seulement ouvertes aux circulations douces seront traitées comme des limites séparatives.

###### 3.3.5 Pour les terrains situés à l’angle de deux rues

Les règles précédentes doivent s’appliquer par rapport à l’ensemble des voies ouvertes à la circulation automobile.

Les limites donnant sur des voies seulement ouvertes aux circulations douces seront traitées comme des limites séparatives.

#### 3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

###### 3.4.1 Dispositions générales

Les constructions devront être édifiées :

* soit sur une ou sur les 2 limites séparatives latérales de propriété.
* soit en retrait. Le retrait est imposé lorsque la limite séparative est commune (en plus d’un point) à une zone A.

En cas de retrait, la largeur (L) de ce retrait est au moins égale à la moitié de la hauteur (H/2) de chaque façade au droit des limites séparatives :

* un minimum de 2,50 mètres pour les façades aveugles ou comprenant des baies dont les allèges se situent au-dessus de 1,80 mètre.
* un minimum de 4 mètres pour les façades comprenant des baies dont les allèges se situent au- dessous de 1,80 mètre.
* un minimum de 5 mètres est imposé lorsque la limite séparative est commune (en plus d’un point) à une zone A.

###### 3.4.2 Dispositions particulières

L’implantation des constructions destinées aux équipements d’intérêt collectif et services publics n’est pas réglementée.

En cas d’extensions de constructions existantes à la date d’approbation du PLUi non conformes aux dispositions de la zone l’implantation doit se faire  :

* soit dans le respect des dispositions de la zone,
* soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

Les prescriptions de l’article UB 3.4.1 ne s’appliquent pas :

* aux abris de jardin, locaux vélos, aux locaux techniques ou de stockage des ordures ménagères qui pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives,
* aux balcons, vérandas, auvents, saillies en façades qui pourront s’implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives latérales,
* aux piscines qui doivent être édifiées avec un retrait, qui pourront s’implanter à une distance horizontale de 2 mètres minimum des limites séparatives.

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

###### 3.5.1 Règles générales

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée. Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles, les marges de retrait suivantes :

* un minimum de 3,00 mètres pour les plans de façade aveugles ou comprenant des baies dont les allèges se situent au-dessus d’1,80 m.
* un minimum de 4,00 m pour les plans de façades comprenant des baies dont les allèges se situent au-dessous de 1,80 m.

###### 3.5.2 Règles particulières

Il n’est pas fixé de règle :

* Pour les équipements d’intérêt collectif et services publics ;
* Pour les abris de jardin ;
* Pour les travaux (réhabilitation, modifications, transformation) réalisés sur les façades de constructions existantes ne respectant pas les règles d’implantation évoquées ci-dessus à condition qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairement et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants.

En cas de construction existante à la date d’approbation du présent règlement ne respectant pas les règles d’implantation évoquées ci-dessus, son extension dans le prolongement de l’existant ou sans réduire le retrait est admise.

### Article UF4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### 4.1 Conditions d’application des dispositions de l’article

L’autorisation d’urbanisme peut être refusée ou n’être accordée que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales.

L’architecture souhaitée pour la zone doit s’inspirer des caractères dominants de l’architecture locale en matière de volumétrie, de pentes de toitures, de proportion des percements, de matériaux et de couleur, sans que soit exclus des projets contemporains.

Tout pastiche d’architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les constructions doivent présenter, dans leur gabarit et leur composition, des proportions harmonieuses. Les volumes doivent être simples et s’accorder avec les volumes environnants.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l’architecture de ces constructions.

S’agissant d’annexes ou d’extensions, il peut être fait usage de matériaux d’aspects différents de ceux de la construction principale, mais en harmonie d’aspect et de couleur avec celle-ci et l’environnement dans lequel elles prennent place.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d’ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

L’utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d’éviter l’émission de gaz à effet de serre, l’installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d’énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l’immeuble :

* sont autorisées dès lors qu’elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux,
* peuvent être refusées pour les parties de la zone incluses dans un périmètre de protection de monument historique (ou adossé à un immeuble classé), dans un site inscrit ou classé ou sur un élément de patrimoine inventorié au titre de l’article L151-19 du Code de l’urbanisme.

#### 4.2 Caractéristiques des façades

###### 4.2.1 Règles générales

Les matériaux destinés à être recouverts d’un parement ou d’enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, …).

Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent présenter une composition cohérente avec la façade principale.

Les enduits seront de teintes similaires et proches des teintes de couleurs figurant en annexe du présent règlement.

Les teintes vives, ainsi que le "blanc pur" sont interdits.

Les enduits auront une finition grattée ou écrasée, les enduits talochés et projetés sont interdits.

###### 4.2.2 Les ouvertures en façade

Toute modification d’ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l’ordonnancement des façades et l’équilibre structurel de celle-ci.

Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d’origine.

Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintes dans la masse) dans des tons s’harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus et choisis dans le nuancier (cf. annexe au présent règlement). En cas d’extension, rénovation et annexes, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être posés en façade. Les poses sous linteau ne sont autorisées que par rénovation d’une habitation existante à la date d’approbation du PLUi.



La teinte des volets roulants devra s'intégrer qualitativement à la façade (menuiserie, enduit ou autre.

Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples. Les gardes corps présentant l’aspect de la tôle perforée doivent présenter un taux de transparence d’au moins 50%.

Les balcons sont autorisés à condition que leur profondeur n’excède pas 60 cm.

###### 4.2.3 Les vérandas

Cf. annexe 1 du règlement – glossaire

###### 4.2.4 Règles particulières

#### Il n’est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d’intérêt collectif et services publics.

#### Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

#### L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine est interdit en façade.

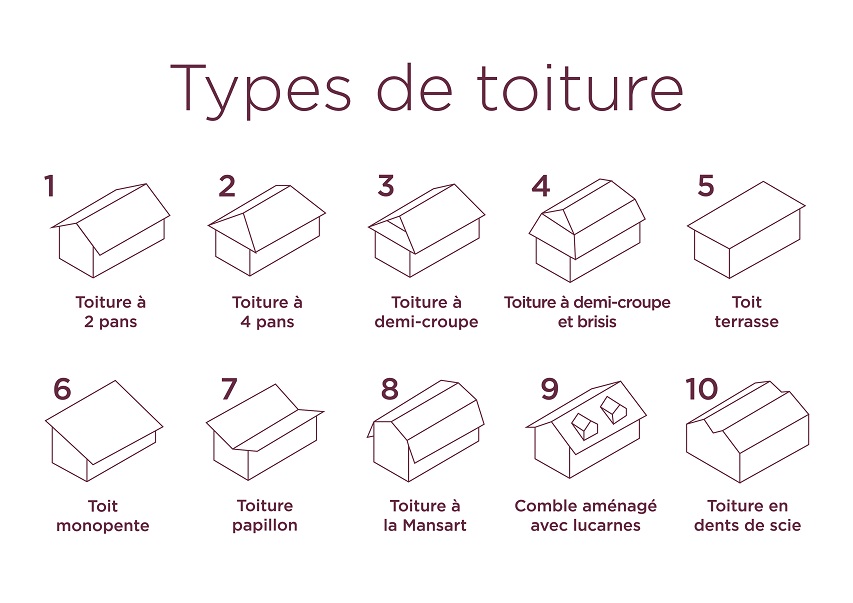
#### 4.3 Caractéristiques des toitures

###### 4.3.1 Règles générales

La forme :

* Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
* Lorsque les constructions ont des toitures à pentes, celles-ci doivent avoir des pentes comprises entre 30° et 45° sur l'horizontale. Toutefois, elle pourra être :
* pour les constructions contiguës à un immeuble existant, de même pente que la toiture de cet immeuble ;
* supérieure à 10° pour les vérandas ;
* supérieure à 20° pour les bâtiments d'une hauteur maximale inférieure à 3,50 m, ou d'une largeur supérieure à 12 m2.
* de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture terrasse pour certaines parties de toitures telles que les extensions, les annexes à l’habitation, qu’auvent, appentis, carport, abri de jardin, etc., à condition de faire l’objet d’un traitement (volume, aspect, matériaux, couleurs).
* Les toitures des annexes doivent être de la même forme que celles de la construction principale et garantir une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.
* Les toits demi-croupe, brisis, papillon, à la Mansart ou à dents de scie sont interdites.

*Illustration de synthèse des types de toiture autorisés :*



L’aspect

* L’emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.
* Matériaux uniquement admis pour les toitures à pente (hors vérandas) :
* Tuiles plates en terre cuite ou similaire d’aspect tuile vieillie ;
* Ardoise ou similaire d’aspect ;
* Zinc en cas d’architecture contemporaine ;
* Pour les toits terrasses, sont autorisées les bacs d'acier ou les bardeaux d'étanchéité dans les gammes de ton des matériaux autorisés (gris ardoise, brun ou brun rouge).
* Sont interdits :
* L’emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse ;
* L’emploi de la tôle ondulée (acier ou PVC) sur les habitations et leurs annexes de plus de 15m2.
* L’emploi du bardeaux bitumeux sur les extensions et les constructions de plus de 15 m2.

###### 4.3.2. Les ouvertures de toiture

Les nouvelles ouvertures sur une construction devront respecter l’ordonnance de la façade et, pour les lucarnes, la forme des toitures des constructions avoisinantes.

La somme des largeurs des lucarnes et des châssis de toit n’excédera pas la moitié de la longueur du pan de toit sur lequel ils s’inscrivent.

Les ouvertures seront constituées par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans ou en arc de cercle.

Les lucarnes rampantes, en chapeau gendarme ou en trapèze ne sont autorisées que pour les constructions où ce type de lucarne existe déjà.

Les châssis de toit devront être :

* plus hauts que larges,
* contenus dans le plan du pan de toiture et leur emprise ne peut excéder le tiers de la largeur de ce pan de toiture au droit de la base du châssis,
* à au moins 1m de mur pignon le plus proche,
* ne former qu’une seule rangée sur le versant de la façade vue depuis le domaine public.

Sont interdits : Les lucarnes bombées, en œil de bœuf, outeau, chiens assis ou en lanterneau.

*Illustration de synthèse des types de lucarnes autorisés :*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| session0 | session0 | session0 | session0 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

###### 4.3.3. Les toitures de vérandas

La toiture devra être portée par une structure en bois, métal ou PVC, identique :

* soit à la construction existante,
* soit aux profils de la façade de la véranda.

###### 4.3.4. Dispositions particulières

Il n’est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d’intérêt collectif et services publics.

Il n’est pas fixé de règles pour les constructions et installations dédié à l’exploitation agricole. La couverture doit être de teinte de l’ardoise naturelle ou de la petite tuile plate, d’aspect mat, et similaire à celle des constructions environnantes.

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées. Les toitures des vérandas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparentes ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus, les nouvelles toitures pourront être édifiées dans le prolongement des toitures existantes à condition qu’il n’y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

#### 4.4 Caractéristiques des éléments techniques

###### 4.4.1 Les descentes d’eaux pluviales :

Les descentes d’eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les gouttières et descente d’eaux pluviales doivent être en zinc.

En façade sur voie et emprise publique, les gouttières pendantes, chêneaux apparents, couvertines de corniches ou de muret, descentes d'eau pluviales, etc., seront en zinc naturel ou pré patiné, en cuivre, en acier galvanisé, en aluminium, de couleur foncée ou en bois.

Pour ces éléments, le PVC est à proscrire. Un dauphin en fonte, à partir du sol, est à prévoir sur une hauteur de 1 mètre minimum dans le cas d'une descente d'eau pluviale sur le domaine public.

###### 4.4.2 Les rampes de parking :

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s’harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

###### 4.4.3 Les éléments techniques liés aux réseaux :

Les éléments techniques liés aux réseaux (coffrets, poste de transformation…) doivent être intégrés dans les parties maçonnées des clôtures, dans le corps des bâtiments ou à défaut présenter une intégration architecturale qualitative.

###### 4.4.4 Les édicules et gaines techniques :

Les édicules techniques en toiture tels que machinerie d’ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction et par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s’harmonisant avec elle.

###### 4.4.5 Les dévoiements des conduits de cheminée :

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que les cheminées à usage de conduit (aération, fumée, ventilation…) peuvent dépasser à maxima d’1 mètre du volume de la toiture.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. L'utilisation d'un conduit de cheminée métallique non recouvert est interdit.

###### 4.4.6 Les antennes :

Les antennes paraboliques ne doivent pas être installées en surplomb de tout ou partie du domaine public et doivent être installées de telle sorte qu’elles soient masquées du domaine public par l’architecture de la construction (combles ou à l’arrière de la construction), par les annexes de celle-ci ou par un écran végétal.

Elles doivent avoir une couleur qui s’intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Lorsqu’elles s’implantent en toiture terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Lorsqu’elles s’implantent au sol, elles doivent s’intégrer à leur environnement notamment par des procédés de dissimulation de type arbre antenne.

###### 4.4.7 Les panneaux solaires ou photovoltaïques à usage domestique :

Afin de préserver l’aspect du faîtage qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l’impact visuel de l’installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans la composition architecturale d’ensemble de la construction et notamment à la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

A ce titre, les installations doivent être :

* soit implantées au sol, soit sur un versant de toiture, soit sur une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin, etc…).
* d’aspect mat et non brillant ;
* posées de manière groupée, en tenant compte de l’ordonnancement de la façade ;
* posées en bandeaux en crête ou en bas de toiture (selon les cas) ;
* posées avec des montants d’une couleur similaire à celle de la toiture.

###### 4.4.8 Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils :

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils (dont les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires) devront être implantés à un endroit non visible du domaine public et caché du voisinage.

Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu’ils restent peu perceptibles visuellement et qu’ils cherchent à s’intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés.

Leur pose en façade sur voie et emprise publique est interdite, à l’exception des installations non perceptible depuis l’espace public et posée au sol.

#### 4.5 Caractéristiques des clôtures et portails

###### 4.5.1 Dispositions générales

|  |
| --- |
| Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l’objet d’une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité. |

Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.

Lorsque le terrain est en pente, la clôture sera implantée en palier régulier permettant de préserver la hauteur moyenne de 1,80m. chaque palier sera délimité par un pilier.

La finition des enduits sera talochée, feutrée, lissée.

L’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, …) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc…) est interdit.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures (hors muret) seront de teintes sombres.

###### 4.5.2 En bordure des voies (ouvertes à la circulation automobile)

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètres. Une hauteur supérieure pourra être admise s’il s’agit de la réfection ou du prolongement d’un mur existant d’une hauteur supérieure, à condition de respecter l’aspect et la hauteur de ce mur existant.

Les clôtures seront composées :

* soit d’un mur de clôture à condition qu’il s’inscrive dans la continuité d’un murs anciens existants avoisinants (hauteur, tons, et matériaux).
* soit de haies doublées ou non de grillage,
* soit de murets/murs bahuts surmontés ou non de barreaudages ajourés métalliques ou en bois. Dans ce cas, la hauteur de la clôture pleine (murets/mur bahut) est limitée à 1,00 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boites aux lettres.

Les piliers intermédiaires pourront dépasser la clôture jusqu’à 10 cm.

Sont interdites les utilisations :

* de toile tissée ou déroulée ;
* de plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,20 mètre.
* de matériaux de récupération (tôle ondulée, palette,...).

###### 4.5.3 En limites séparatives (et bordures des voies et emprises publiques non ouvertes à la circulation auto)

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Sur l’ensemble des limites séparatives, la clôture doit être uniforme et de même hauteur.

Entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement avec le mur de façade et les constructions avoisinantes. Elles devront constituer des ensembles homogènes composés :

* de haies doublées ou non de grillage ;
* ou de murets (d’1 mètre maximum) surmontés ou non de barreaudage ou de lisses.
* ou de grillages, de barreaudages, ou de lisses.

###### 4.5.4 Portails et portillons

Les portails et portillons d’accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives.

Ils sont limités à une hauteur de 2,20 mètres. Cette disposition prend en compte les poteaux attenants aux portails, limités à une hauteur de 2,20 mètres.

La largeur des portails est fixée à 3 mètres minimum et 5 mètres maximum.

La largeur des portillons est fixée à 1 mètre maximum.

Les portes et portails en bois naturel doivent être traités en couleur de peinture en harmonie avec l'environnement immédiat.

Il sera privilégié les teintes sombres ou en harmonie avec les autres éléments tels les volets. Les barreaudages seront verticaux.

Si les conditions de sécurité l’exigent, un retrait minimal de 5 mètres des portails sera demandé par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie ou emprise publique

###### 4.5.5 Dispositions particulières

Les dispositions ci-avant ne s’imposent pas aux clôtures des terrains occupés par une exploitation agricole ou équipements d’intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l’imposent.

#### 4.5 Obligations en matière de performance énergétique

Pour toute construction, la recherche en matière d’énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

* une performance énergétique,
* un impact environnemental positif,
* une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l’installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l’objet d’une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d’isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d’origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d’installations nécessaires à l’implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

#### 4.6 Conditions pour limiter l’imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle. En cas d’impossibilité à infiltrer ces eaux à la parcelle, le pétitionnaire devra apporter tous les éléments de compréhension et de décision à la collectivité pour étudier une solution alternative.

### Article UF5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

#### 5.1 Aménagement des abords et du terrain

L’adaptation des constructions au niveau du terrain naturel est le principe général. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions, sauf impositions d’ordre hydrologique notamment liés aux risques, doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

#### 5.2 Traitement des espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l’échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d’un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité.

Les espaces restés libres après implantation des constructions, de leurs accès et des aires de stationnements doivent faire l'objet d'un traitement paysager planté, comportant au moins un arbre de haute tige par 300 m² d'espace non construit.

Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être enterrées ou masquées par des haies vives ou des arbres pour constituer un écran visuel.

#### 5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

###### 5.2.1 Les espaces libres de toute construction en élévation

Au moins 30% de la superficie du terrain seront traités en espaces perméables dont 50 % en espace vert de pleine terre) et être conçus pour créer un prolongement naturel des espaces verts publics.

Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d’épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d’un espace vert de qualité.

Lorsqu’ils ne sont pas bâtis, les espaces imperméabilisés doivent être limités. Ils doivent faire l’objet d’un traitement paysager afin de participer à l’amélioration du cadre de vie, à la gestion de l’eau pluviale et au maintien d’une biodiversité en milieu urbain.

###### 5.2.2 Parcs de stationnement et leurs accès

Les aires de stationnement en surface de plus de 1000m2 doivent s’intégrer à leur environnement par des plantations d’accompagnement dont 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les aires de stationnement en surface :

* devront contribuer à la qualité des espaces libres notamment par l’emploi de plantations d’accompagnement ;
* sont conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
* La réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement ;
* L’utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
* la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

###### 5.2.3 Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d’essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d’espèces exotiques potentiellement invasives.

###### 5.2.4 Règle particulière

Il n’est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d’intérêt collectif et services publics.

### Article UF6 : Stationnement

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

#### 6.1 Modalités d’application des normes de stationnement

La superficie retenue pour le stationnement de véhicule, y compris les accès, est de 25 m².

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et l’arrêté du 31 août 1999 et notamment celles mentionnées à l’article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place (relatif à l’accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

Un même espace de stationnement peut satisfaire aux besoins de plusieurs activités dans la mesure où elles parviennent à faire la démonstration qu’elles utilisent ces places à des horaires ou des périodes différentes.

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations au prorata des surfaces de plancher respectives.

Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales. Les extensions des constructions existantes et le changement de destination des constructions existantes sont soumises aux obligations de création de stationnements.

En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d’une autorisation d’urbanisme doit être maintenu.

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

###### 6.1.1 Exigences minimales de stationnement automobile

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***Destination*** | ***Sous-destination*** | ***Nombre minimum de places imposées*** |
| Habitation | Logement | 2 places de stationnement par logement  1 place par logement aidé |
| Hébergement | 1 place pour 3 logements |
| Commerces et activités de services | Artisanat et commerce de détail | 1 place par tranche de 30m² de surface de plancher |
| Restauration | 1 place pour 10m2 de salle de réception |
| Activités de service ou s’effectue l’accueil d’une clientèle | 1,5 place par tranche de 100 m² de surface de plancher |
| Hôtels | 1 place par chambre |
| Équipement d’intérêt collectifs et service public | Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques | Nombre de places correspondant aux besoins des constructions et à la desserte existante en transport en commun. |
| Locaux techniques et industriels des administration publiques |
| Établissement d’enseignement, de santé et d’action sociale |
| Salles d’art et de spectacle |
| Équipements sportifs |
| Autres équipements recevant du public |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | 1 place par 60m² surface de plancher d’industrie |
| Bureau | 1 place par tranche de 30m² de surface de plancher |

#### 6.2 Prescriptions en matière de stationnement pour les deux roues non motorisés

###### 6.2.1 Exigences minimales de stationnement deux roues non motorisés

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***Destination*** | ***Sous-destination*** | ***Nombre de places imposées*** |
| Habitation | Logement | 1 place par logement |
| Hébergement | 1 place pour 3 logements |
| Commerces et activités de services | Artisanat et commerce de détail | 2 places par tranche de 100 m² de surface de plancher |
| Restauration | 1 place pour 100m2 de salle de réception avec un minimum de 10 places |
| Activités de service ou s’effectue l’accueil d’une clientèle | 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher |
| Hôtels | 1 place pour 5 chambre |
| Équipement d’intérêt collectifs et service public | Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques | Nombre de places correspondant aux besoins des constructions |
| Locaux techniques et industriels des administration publiques |
| Établissement d’enseignement, de santé et d’action sociale |
| Salles d’art et de spectacle |
| Équipements sportifs |
| Autres équipements recevant du public |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | 1 place par 200 m² surface de plancher affectés à l'activité |
| Bureau | 1 place par 30m² surface de plancher de bureaux |

Les immeubles d’habitations de plus de 5 logements doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant au minimum à une superficie de 1,5m2 par tranche entamée de 100 m2 de surface de plancher.

#### 6.3 Cas particuliers

Il n’est pas exigé la réalisation de place de stationnement lors de la réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l’État.

## Chapitre 3 - Équipement et réseaux

### Article UF7 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### 7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d’accès aux voies ouvertes au public

|  |
| --- |
| Toute construction ou autre mode d’occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie ou emprise publique ou privée permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l’incendie, protection civile, sécurité routière, ou encore ramassage des ordures ménagères.  Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l’intensité du trafic. |

###### 7.1.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n’obtienne un passage dans les conditions fixées par l’article 682 du Code civil

Les accès sur la voie ou emprise publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l’objet d’une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Il ne sera autorisé qu’un seul accès pour les façades de moins de 20 mètres de large et deux accès pour les façades strictement supérieure à 20 mètres de large.

###### 7.1.2 Voirie

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l’importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

La hauteur libre de mobiliers ou d’équipements (lampadaire, câbles, etc.) de ces voies devra être au minimum de 4,5 mètres.

Elles seront au minimum :

* d’une largeur de 5 mètres (avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures) pour les voies à double sens.
* d’une largeur minimale de 3 mètres dans les cas suivants lorsque la voie nouvelle est à sens unique, ou lorsque la voie n'excède pas 50 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 3 logements.

Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis intéressants sur le plan de l'architecture ou de l’urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles (voirie partagées, etc).

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte se terminant en impasse, des aménagements qualitatifs et paysagers doivent permettre le retournement des véhicules y compris les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

#### 7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte se terminant en impasse, des aménagements qualitatifs et paysagers doivent permettre le retournement des véhicules y compris les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Tout type de végétation pouvant gêner la circulation doit faire l’objet d’un élagage régulier permettant un passage aisé du véhicule dans le sens de la largeur et de la hauteur.

### Article UF8 : Desserte par les réseaux

#### 8.1 Gestion de l’eau

###### 8.1.1 Eau potable

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

L’alimentation en eau potable de toute construction à usage d’habitation ou d’activité doit être assurée par le réseau public dans les conditions conformes aux règlements locaux en vigueur.

###### 8.1.2 Eaux usées

Le branchement sur le réseau d’assainissement collectif lorsqu’il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d’absence de réseau public d’assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l’assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d’assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d’assainissement.

Tout rejet d’eaux usées autres que domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau public d’assainissement doit faire l’objet d’une autorisation préalable par le service public de l’assainissement.

###### 8.1.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non -imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.

Parce que l’espace est compté en milieu urbain, il convient d’attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d’espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu’il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d’infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.

Toute réalisation visant à utiliser l’eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels.

Par ailleurs, à chaque fois que ce sera possible, et en fonction de l’aptitude des sols à l’infiltration, les eaux pluviales seront infiltrées de façon privilégiée par rapport aux rejets en réseau.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d’eaux pluviales.

#### 8.2 Gestion des réseaux d’énergies

###### 8.2.1 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lorsque les lignes de transport d’énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d’une opération d’aménagement par exemple) doivent être réalisées en souterrain.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

###### 8.2.2 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

L'enfouissement des réseaux électrique, téléphonique et de câblage est obligatoire chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent, en concertation avec les organismes publics concernés. Les comptages doivent être prévus en coffret, en limite de propriété, à l'alignement du domaine public.

Les antennes relais devront être intégrées aux bâtiments ou aux infrastructures présentes sur le site de façon à limiter au maximum leur impact visuel dans leur environnement proche et lointain.

#### 8.3 Déchets ménagers et assimilés

Les immeubles de logements collectifs et les ensembles de logements individuels groupés devront comporter un espace équipé et dimensionné pour le stockage des ordures ménagères ménagers, incluant la collecte sélective, et pouvant être accessible dans la mesure du possible, directement depuis le domaine public.

Tout projet de construction nouvelle quelle que soit sa destination, doit prévoir une aire de présentation des ordures ménagères limitrophe au domaine public.

Les installations devront respecter les dispositions règlementaires établies par l'organisme gérant les ordures ménagères sur le territoire intercommunal.

# Dispositions applicables à la zone UT

|  |
| --- |
| Le présent titre s'applique à la zone urbaine UT du PLUi.  La zone UT correspond un espace exclusivement dédié au maintien et développement d’activité de loisirs et du tourisme. |
| Les dispositions règlementaires applicables à la zone UT comprennent cumulativement :   * Les dispositions écrites précisées ci-après ; * Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales ») * Les dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques et notamment (sans que cela ne constitue une liste exhaustive) :   + Les dispositions relatives au patrimoine bâti identifié ;   + Les dispositions relatives aux arbres remarquables identifiés ;   + Les dispositions relatives aux alignements végétaux identifiés ;   + Les dispositions relatives aux jardins et parcs identifiés ;   + Les dispositions relatives aux linéaires commerciaux identifiés ;   + Les dispositions relatives aux axes de ruissellement. * Les dispositions figurant aux Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité́. * Les dispositions relatives au périmètre délimité des abords de Monument historiques. |

## Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités

### Article UT1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d’activité

*Tableau de synthèse : X = autorisé sans condition / X = autorisé sous condition(s) / X = interdit*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Destination** | **Sous-destination** | **UD** | |
|  |  | **Autorisée** | **Interdite** |
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole |  | X |
| Exploitation forestière |  | X |
| Habitation | Logement | X |  |
| Hébergement |  | X |
| Commerces et activités de services | Artisanat et commerce de détail |  | X |
| Restauration | X |  |
| Commerce de gros |  | X |
| Activités de service ou s’effectue l’accueil d’une clientèle | X |  |
| Hôtels | X |  |
| Autres hébergements touristiques | X |  |
| Cinéma |  | X |
| Équipement d’intérêt collectifs et service public | Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques |  | X |
| Locaux techniques et industriels des administration publiques |  | X |
| Établissement d’enseignement, de santé et d’action sociale |  | X |
| Salles d’art et de spectacle |  | X |
| Équipements sportifs |  | X |
| Autres équipements recevant du public |  | X |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie |  | X |
| Entrepôt |  | X |
| Bureau |  | X |
| Centre des congrès et d’exposition |  | X |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Affectations des sols | Affouillements / exhaussements | X |  |
| Remblai des mares / étangs |  | X |
| Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale |  | X |
| Garage collectif de caravanes / résidence mobile |  | X |
| Stationnement de caravanes isolé | X |  |

#### 1.1 Usages et affectations des sols, types d’activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

* les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
* les constructions destinées à l’habitation à l’exception du logement de fonction,
* les constructions destinées à l’artisanat et commerce de détail, le commerce de gros et le cinéma,
* les constructions à usage d’équipement d’intérêt collectifs et service public,
* les constructions à usage d’autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
* les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités ou plus sur une parcelle n’accueillant pas la résidence principale de l’utilisateur sauf dans le cas d’une opérations d’ensemble d’habitat collectif ;
* les garages ou stationnements collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
* l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés et de parcs d'attractions ;
* l'ouverture et l’exploitation de carrières ;
* les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves (inertes et inaptes à la circulation).

#### 1.2 Types d’activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

* Les constructions à destination de logement aux conditions cumulatives suivantes :
* qu’il s’agissent d’un logement de fonction dûment justifié par la nécessité d’un gardiennage permanent des activités ;
* et que le logement soit inséré dans le volume de la construction à vocation d’activités
* et que la surface de plancher du logement n’excède pas 1/3 de l’entière emprise au sol de l’activité.
* Les annexes et extensions d’une habitation existante à condition que la construction ne crée pas de logement supplémentaire.
* Les constructions à destination d’activités de service ou s’effectue l’accueil d’une clientèle à condition qu’il s’agisse d’une salle privée de réception ou d’exposition.
* Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.
* Les aires de stationnement ouvertes au public dans la mesure d’un traitement paysager et d’une bonne intégration au paysage urbain.
* Le stationnement isolé de caravanes/camping-cars/mobil-homes quelle qu’en soit la durée, à condition d’être limité à une caravane, ou camping-car, ou mobil-home et d’être stationné sur l’unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l’utilisateur.
* La construction d’un seul local technique de piscine, d’une surface de plancher limitée à 10m2 limiter en hauteur à 3m au point le plus haut.

### Article UT2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

## Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article UT3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1 Emprise au sol des constructions

###### 3.1.1 Règle générale

L’emprise au sol est limitée à 50% du terrain (hors abri de jardin et local technique de piscine).

###### 3.1.2 Règles particulières :

Il n’est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d’intérêt collectif et services publics.

Les abris de jardin, et locaux techniques des piscines limités à 10m2 d’emprise au sol, sont exonérés de ce calcul.

La reconstruction à l’identique d’un (ou de) bâtiment(s) ne respectant pas la règle ci-dessus est autorisée.

#### 3.2 Hauteur des constructions

###### 3.2.1 Dispositions générales

La hauteur maximum des constructions principales, mesurée à partir du terrain naturel en milieu, de façade ou milieu du plan de façade, et ne peut excéder 18 mètres au faitage ou à l’attique.

La hauteur maximale des extensions de la construction principale (hors véranda) doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale à laquelle elles se rattachent.

La hauteur maximale des annexes à la construction principale (hors véranda) doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale à laquelle elles se rattachent sans pouvoir être supérieure à 4,50 mètres au faitage ou à l’attique. Le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + des combles aménageables (en cas de toiture à pentes).

###### 3.2.2 Dispositions particulières

Les vérandas sont limitées à 3,5 mètres de hauteur au point le plus haut (faitage ou attique).

Les abris de jardins sont limités à 3 mètres de hauteur.

Lorsque qu’il existe sur la limite séparative une construction présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale fixée au 3.2.1, la nouvelle construction peut s’adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en profondeur.

Au titre de l’article R 111-21 du code de l’urbanisme, une hauteur différente pourra être demandée si la construction est susceptible de porter atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales.

Lorsqu’une construction existante à la date d’approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2.1, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs au faitage ou à l’attique de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs au faitage ou à l’attique de la construction existante à la date d’approbation du présent règlement.

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

* aux constructions destinées aux équipements d’intérêt collectif et services publics n’est pas réglementée
* aux ouvrages techniques, cheminées, mât et autres superstructures
* aux éléments particuliers de la conception architecturale : flèche, mât, clocher, coupole, minaret, porche, …

#### 3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

###### 3.3.1 Dispositions générales

Les façades principales des constructions devront être implantées :

* soit à l’alignement des voies et emprises publiques ;
* soit en recul des voies et emprises publiques en respectant un recul de 5 mètres minimum et 20 mètres maximum.

Les annexes des constructions existantes devront être implantées :

* soit à l’alignement des voies et emprises publiques ;
* soit en recul des voies et emprises publiques en respectant un recul minimal de 2 mètres.

Les abris de jardin et les piscines devront préférentiellement être implantés en fond de parcelle. En cas d’impossibilité le recul sera de 2 mètres minimum de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies et emprises publiques à condition que la construction soit dissimulée visuellement depuis ces espaces par un écran végétal d’essences variées.

Les locaux de moins de 10m2 (abri vélo, abri poubelle, …) peuvent déroger à la règle de l’alignement. Toutefois, en cas de recul, celui-ci sera d’un mètre minimum depuis les voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.

###### 3.3.2 Dispositions particulières

En cas d’implantation des constructions existantes avoisinantes (mitoyenne à l’unité foncière) selon un recul différent de celui figurant au 3.3.1, une implantation selon un recul identique à celle des constructions avoisinantes est autorisée afin de prolonger la continuité visuelle de la rue.

En cas d’extensions des constructions existantes à la date d’approbation du PLUi non conformes aux dispositions de la zone doivent être réalisées :

* soit dans le respect des dispositions de la zone,
* soit dans le prolongement de la construction existante et sans réduire le recul existant.

En cas de reconstruction après sinistre, l'implantation du bâtiment à l'identique de l'implantation initiale est possible sauf prescriptions contraire dans les plans de prévention des risques.

En cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'un bâtiment existant, une saillie limitée à 30 cm par rapport au recul existant est autorisée.

Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :

* aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves, etc… à condition d’une bonne intégration paysagère
* aux locaux destinés au rangement de vélos ou au stockage des ordures ménagères ménagers, à condition d’une bonne intégration paysagère.
* aux balcons, terrasses, loggias et tout élément de ce type.

###### 3.3.4 Pour les terrains situés entre deux voies

Les règles précédentes doivent s’appliquer par rapport à l’ensemble des voies ouvertes à la circulation automobile.

Les limites donnant sur des voies seulement ouvertes aux circulations douces seront traitées comme des limites séparatives.

###### 3.3.5 Pour les terrains situés à l’angle de deux rues

Les règles précédentes doivent s’appliquer par rapport à l’ensemble des voies ouvertes à la circulation automobile.

Les limites donnant sur des voies seulement ouvertes aux circulations douces seront traitées comme des limites séparatives.

#### 3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

###### 3.4.1 Dispositions générales

Les constructions devront être édifiées :

* soit sur une ou sur les 2 limites séparatives latérales de propriété.
* soit en retrait. Le retrait est imposé lorsque la limite séparative est commune (en plus d’un point) à une zone A.

En cas de retrait, la largeur (L) de ce retrait est au moins égale à la moitié de la hauteur (H/2) de chaque façade au droit des limites séparatives :

* un minimum de 2,50 mètres pour les façades aveugles ou comprenant des baies dont les allèges se situent au-dessus de 1,80 mètre.
* un minimum de 4 mètres pour les façades comprenant des baies dont les allèges se situent au- dessous de 1,80 mètre.
* un minimum de 5 mètres est imposé lorsque la limite séparative est commune (en plus d’un point) à une zone A.

###### 3.4.2 Dispositions particulières

L’implantation des constructions destinées aux équipements d’intérêt collectif et services publics n’est pas réglementée.

En cas d’extensions de constructions existantes à la date d’approbation du PLUi non conformes aux dispositions de la zone l’implantation doit se faire :

* soit dans le respect des dispositions de la zone,
* soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

Les prescriptions de l’article UB 3.4.1 ne s’appliquent pas :

* aux abris de jardin, locaux vélos, aux locaux techniques ou de stockage des ordures ménagères qui pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives,
* aux balcons, vérandas, auvents, saillies en façades qui pourront s’implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives latérales,
* aux piscines qui doivent être édifiées avec un retrait, qui pourront s’implanter à une distance horizontale de 2 mètres minimum des limites séparatives.

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

###### 3.5.1 Règles générales

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée. Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles, les marges de retrait suivantes :

* un minimum de 3,00 mètres pour les plans de façade aveugles ou comprenant des baies dont les allèges se situent au-dessus d’1,80 m.
* un minimum de 4,00 m pour les plans de façades comprenant des baies dont les allèges se situent au-dessous de 1,80 m.

###### 3.5.2 Règles particulières

Il n’est pas fixé de règle :

* Pour les équipements d’intérêt collectif et services publics ;
* Pour les abris de jardin ;
* Pour les travaux (réhabilitation, modifications, transformation) réalisés sur les façades de constructions existantes ne respectant pas les règles d’implantation évoquées ci-dessus à condition qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairement et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants.

En cas de construction existante à la date d’approbation du présent règlement ne respectant pas les règles d’implantation évoquées ci-dessus, son extension dans le prolongement de l’existant ou sans réduire le retrait est admise.

### Article UT4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### 4.1 Conditions d’application des dispositions de l’article

L’autorisation d’urbanisme peut être refusée ou n’être accordée que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales.

L’architecture souhaitée pour la zone doit s’inspirer des caractères dominants de l’architecture locale en matière de volumétrie, de pentes de toitures, de proportion des percements, de matériaux et de couleur, sans que soit exclus des projets contemporains.

Tout pastiche d’architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les constructions doivent présenter, dans leur gabarit et leur composition, des proportions harmonieuses. Les volumes doivent être simples et s’accorder avec les volumes environnants.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l’architecture de ces constructions.

S’agissant d’annexes ou d’extensions, il peut être fait usage de matériaux d’aspects différents de ceux de la construction principale, mais en harmonie d’aspect et de couleur avec celle-ci et l’environnement dans lequel elles prennent place.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d’ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

L’utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d’éviter l’émission de gaz à effet de serre, l’installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d’énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l’immeuble :

* sont autorisées dès lors qu’elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux,
* peuvent être refusées pour les parties de la zone incluses dans un périmètre de protection de monument historique (ou adossé à un immeuble classé), dans un site inscrit ou classé ou sur un élément de patrimoine inventorié au titre de l’article L151-19 du Code de l’urbanisme.

#### 4.2 Caractéristiques des façades

###### 4.2.1 Règles générales

Les matériaux destinés à être recouverts d’un parement ou d’enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, …).

Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent présenter une composition cohérente avec la façade principale.

Les enduits seront de teintes similaires et proches des teintes de couleurs figurant en annexe du présent règlement.

Les teintes vives, ainsi que le "blanc pur" sont interdits.

Les enduits auront une finition grattée ou écrasée, les enduits talochés et projetés sont interdits.

###### 4.2.2 Les ouvertures en façade

Toute modification d’ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l’ordonnancement des façades et l’équilibre structurel de celle-ci.

Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d’origine.

Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintes dans la masse) dans des tons s’harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus et choisis dans le nuancier (cf. annexe au présent règlement). En cas d’extension, rénovation et annexes, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être posés en façade. Les poses sous linteau ne sont autorisées que par rénovation d’une habitation existante à la date d’approbation du PLUi.



La teinte des volets roulants devra s'intégrer qualitativement à la façade (menuiserie, enduit ou autre.

Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples. Les gardes corps présentant l’aspect de la tôle perforée doivent présenter un taux de transparence d’au moins 30%.

Les balcons sont autorisés à condition que leur profondeur n’excède pas 60 cm.

###### 4.2.3 Les vérandas

Cf. annexe 1 du règlement – glossaire

###### 4.2.4 Règles particulières

#### Il n’est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d’intérêt collectif et services publics.

#### Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

#### L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine est interdit en façade.

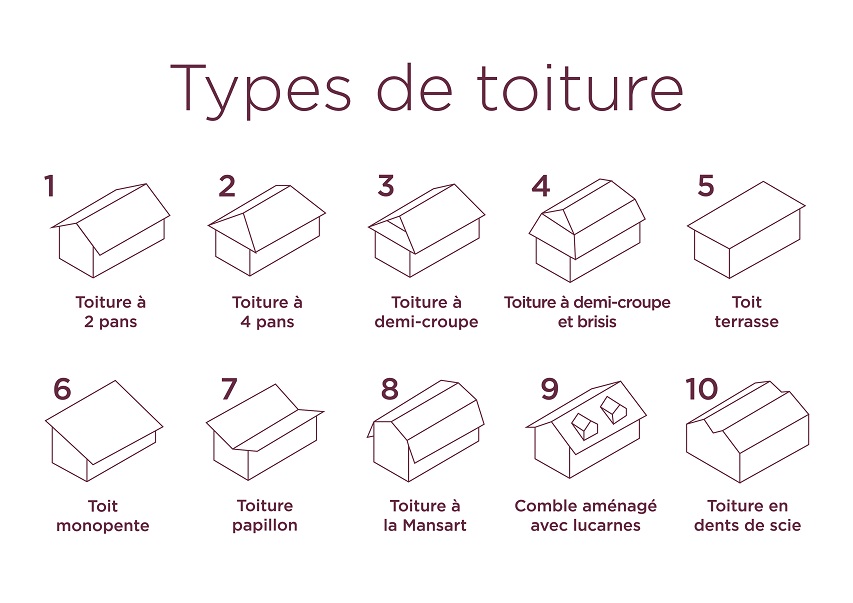
#### 4.3 Caractéristiques des toitures

###### 4.3.1 Règles générales

La forme :

* Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
* Lorsque les constructions ont des toitures à pentes, celles-ci doivent avoir des pentes comprises entre 30° et 45° sur l'horizontale. Toutefois, elle pourra être :
* pour les constructions contiguës à un immeuble existant, de même pente que la toiture de cet immeuble ;
* supérieure à 10° pour les vérandas ;
* supérieure à 20° pour les bâtiments d'une hauteur maximale inférieure à 3,50 m, ou d'une largeur supérieure à 12 m2.
* de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture terrasse pour certaines parties de toitures telles que les extensions, les annexes à l’habitation, qu’auvent, appentis, carport, abri de jardin, etc., à condition de faire l’objet d’un traitement (volume, aspect, matériaux, couleurs).
* Les toitures des annexes doivent être de la même forme que celles de la construction principale et garantir une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.
* Les toits demi-croupe, brisis, papillon, à la Mansart ou à dents de scie sont interdites.

*Illustration de synthèse des types de toiture autorisés :*



L’aspect

* L’emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.
* Matériaux uniquement admis pour les toitures à pente (hors vérandas) :
* Tuiles plates en terre cuite ou similaire d’aspect tuile vieillie ;
* Ardoise ou similaire d’aspect ;
* Zinc en cas d’architecture contemporaine ;
* Pour les toits terrasses, sont autorisées les bacs d'acier ou les bardeaux d'étanchéité dans les gammes de ton des matériaux autorisés (gris ardoise, brun ou brun rouge).
* Sont interdits :
* L’emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse ;
* L’emploi de la tôle ondulée (acier ou PVC) sur les habitations et leurs annexes de plus de 15m2.
* L’emploi du bardeaux bitumeux sur les extensions et les constructions de plus de 15 m2.

###### 4.3.2. Les ouvertures de toiture

Les nouvelles ouvertures sur une construction devront respecter l’ordonnance de la façade et, pour les lucarnes, la forme des toitures des constructions avoisinantes.

La somme des largeurs des lucarnes et des châssis de toit n’excédera pas la moitié de la longueur du pan de toit sur lequel ils s’inscrivent.

Les ouvertures seront constituées par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans ou en arc de cercle.

Les lucarnes rampantes, en chapeau gendarme ou en trapèze ne sont autorisées que pour les constructions où ce type de lucarne existe déjà.

Les châssis de toit devront être :

* plus hauts que larges,
* contenus dans le plan du pan de toiture et leur emprise ne peut excéder le tiers de la largeur de ce pan de toiture au droit de la base du châssis,
* à au moins 1m de mur pignon le plus proche,
* ne former qu’une seule rangée sur le versant de la façade vue depuis le domaine public.

Sont interdits : Les lucarnes bombées, en œil de bœuf, outeau, chiens assis ou en lanterneau.

*Illustration de synthèse des types de lucarnes autorisés :*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| session0 | session0 | session0 | session0 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

###### 4.3.3. Les toitures de vérandas

La toiture devra être portée par une structure en bois, métal ou PVC, identique :

* soit à la construction existante,
* soit aux profils de la façade de la véranda.

###### 4.3.4. Dispositions particulières

Il n’est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d’intérêt collectif et services publics.

Il n’est pas fixé de règles pour les constructions et installations dédié à l’exploitation agricole. La couverture doit être de teinte de l’ardoise naturelle ou de la petite tuile plate, d’aspect mat, et similaire à celle des constructions environnantes.

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées. Les toitures des vérandas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparentes ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus, les nouvelles toitures pourront être édifiées dans le prolongement des toitures existantes à condition qu’il n’y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

#### 4.4 Caractéristiques des éléments techniques

###### 4.4.1 Les descentes d’eaux pluviales :

Les descentes d’eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les gouttières et descente d’eaux pluviales doivent être en zinc.

En façade sur voie et emprise publique, les gouttières pendantes, chêneaux apparents, couvertines de corniches ou de muret, descentes d'eau pluviales, etc., seront en zinc naturel ou pré patiné, en cuivre, en acier galvanisé, en aluminium, de couleur foncée ou en bois.

Pour ces éléments, le PVC est à proscrire. Un dauphin en fonte, à partir du sol, est à prévoir sur une hauteur de 1 mètre minimum dans le cas d'une descente d'eau pluviale sur le domaine public.

###### 4.4.2 Les rampes de parking :

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s’harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

###### 4.4.3 Les éléments techniques liés aux réseaux :

Les éléments techniques liés aux réseaux (coffrets, poste de transformation…) doivent être intégrés dans les parties maçonnées des clôtures, dans le corps des bâtiments ou à défaut présenter une intégration architecturale qualitative.

###### 4.4.4 Les édicules et gaines techniques :

Les édicules techniques en toiture tels que machinerie d’ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction et par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s’harmonisant avec elle.

###### 4.4.5 Les dévoiements des conduits de cheminée :

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que les cheminées à usage de conduit (aération, fumée, ventilation…) peuvent dépasser à maxima d’1 mètre du volume de la toiture.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. L'utilisation d'un conduit de cheminée métallique non recouvert est interdit.

###### 4.4.6 Les antennes :

Les antennes paraboliques ne doivent pas être installées en surplomb de tout ou partie du domaine public et doivent être installées de telle sorte qu’elles soient masquées du domaine public par l’architecture de la construction (combles ou à l’arrière de la construction), par les annexes de celle-ci ou par un écran végétal.

Elles doivent avoir une couleur qui s’intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Lorsqu’elles s’implantent en toiture terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Lorsqu’elles s’implantent au sol, elles doivent s’intégrer à leur environnement notamment par des procédés de dissimulation de type arbre antenne.

###### 4.4.7 Les panneaux solaires ou photovoltaïques à usage domestique :

Afin de préserver l’aspect du faîtage qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l’impact visuel de l’installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans la composition architecturale d’ensemble de la construction et notamment à la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

A ce titre, les installations doivent être :

* soit implantées au sol, soit sur un versant de toiture, soit sur une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin, etc…).
* d’aspect mat et non brillant ;
* posées de manière groupée, en tenant compte de l’ordonnancement de la façade ;
* posées en bandeaux en crête ou en bas de toiture (selon les cas) ;
* posées avec des montants d’une couleur similaire à celle de la toiture.

###### 4.4.8 Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils :

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils (dont les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires) devront être implantés à un endroit non visible du domaine public et caché du voisinage.

Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu’ils restent peu perceptibles visuellement et qu’ils cherchent à s’intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés.

Leur pose en façade sur voie et emprise publique est interdite, à l’exception des installations non perceptible depuis l’espace public et posée au sol.

#### 4.5 Caractéristiques des clôtures et portails

###### 4.5.1 Dispositions générales

|  |
| --- |
| Les clôtures ne sont pas obligatoires.  Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l’objet d’une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité. |

Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.

Lorsque le terrain est en pente, la clôture sera implantée en palier régulier permettant de préserver la hauteur moyenne de 1,80m. chaque palier sera délimité par un pilier.

La finition des enduits sera talochée, feutrée, lissée.

L’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, …) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc…) est interdit.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures (hors muret) seront de teintes sombres.

###### 4.5.2 En bordure des voies (ouvertes à la circulation automobile)

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètres. Une hauteur supérieure pourra être admise s’il s’agit de la réfection ou du prolongement d’un mur existant d’une hauteur supérieure, à condition de respecter l’aspect et la hauteur de ce mur existant.

Les clôtures seront composées :

* soit d’un mur de clôture à condition qu’il s’inscrive dans la continuité d’un murs anciens existants avoisinants (hauteur, tons, et matériaux).
* soit de haies doublées ou non de grillage,
* soit de murets/murs bahuts surmontés ou non de barreaudages ajourés métalliques ou en bois. Dans ce cas, la hauteur de la clôture pleine (murets/mur bahut) est limitée à 1,00 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boites aux lettres.

Les piliers intermédiaires pourront dépasser la clôture jusqu’à 10 cm.

Sont interdites les utilisations :

* de toile tissée ou déroulée ;
* de plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,20 mètre.
* de matériaux de récupération (tôle ondulée, palette,...).

###### 4.5.3 En limites séparatives (et bordures des voies et emprises publiques non ouvertes à la circulation auto)

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Sur l’ensemble des limites séparatives, la clôture doit être uniforme et de même hauteur.

Entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement avec le mur de façade et les constructions avoisinantes. Elles devront constituer des ensembles homogènes composés :

* de haies doublées ou non de grillage ;
* ou de murets (d’1 mètre maximum) surmontés ou non de barreaudage ou de lisses.
* ou de grillages, de barreaudages, ou de lisses.

###### 4.5.4 Portails et portillons

Les portails et portillons d’accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives.

Ils sont limités à une hauteur de 2,20 mètres. Cette disposition prend en compte les poteaux attenants aux portails, limités à une hauteur de 2,20 mètres.

La largeur des portails est fixée à 3 mètres minimum et 5 mètres maximum. La largeur des portillons est fixée à 1 mètre maximum.

Les portes et portails en bois naturel doivent être traités en couleur de peinture en harmonie avec l'environnement immédiat.

Il sera privilégié les teintes sombres ou en harmonie avec les autres éléments tels les volets. Les barreaudages seront verticaux.

Si les conditions de sécurité l’exigent, un retrait minimal de 5 mètres des portails sera demandé par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie ou emprise publique

###### 4.5.5 Dispositions particulières

Les dispositions ci-avant ne s’imposent pas aux clôtures des terrains occupés par une exploitation agricole ou équipements d’intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l’imposent.

#### 4.5 Obligations en matière de performance énergétique

Pour toute construction, la recherche en matière d’énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

* une performance énergétique,
* un impact environnemental positif,
* une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l’installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l’objet d’une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d’isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d’origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d’installations nécessaires à l’implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

#### 4.6 Conditions pour limiter l’imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle. En cas d’impossibilité à infiltrer ces eaux à la parcelle, le pétitionnaire devra apporter tous les éléments de compréhension et de décision à la collectivité pour étudier une solution alternative.

### Article UT5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

#### 5.1 Aménagement des abords et du terrain

L’adaptation des constructions au niveau du terrain naturel est le principe général. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions, sauf impositions d’ordre hydrologique notamment liés aux risques, doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

#### 5.2 Traitement des espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l’échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d’un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité.

Les espaces restés libres après implantation des constructions, de leurs accès et des aires de stationnements doivent faire l'objet d'un traitement paysager planté, comportant au moins un arbre de haute tige par 300 m² d'espace non construit.

Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être enterrées ou masquées par des haies vives ou des arbres pour constituer un écran visuel.

#### 5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

###### 5.2.1 Les espaces libres de toute construction en élévation

Au moins 30% de la superficie du terrain seront traités en espaces perméables dont 50 % en espace vert de pleine terre) et être conçus pour créer un prolongement naturel des espaces verts publics.

Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d’épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d’un espace vert de qualité.

Lorsqu’ils ne sont pas bâtis, les espaces imperméabilisés doivent être limités. Ils doivent faire l’objet d’un traitement paysager afin de participer à l’amélioration du cadre de vie, à la gestion de l’eau pluviale et au maintien d’une biodiversité en milieu urbain.

###### 5.2.2 Parcs de stationnement et leurs accès

Les aires de stationnement en surface de plus de 1000m2 doivent s’intégrer à leur environnement par des plantations d’accompagnement dont 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les aires de stationnement en surface :

* devront contribuer à la qualité des espaces libres notamment par l’emploi de plantations d’accompagnement ;
* sont conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
* La réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement ;
* L’utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
* la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

###### 5.2.3 Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d’essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d’espèces exotiques potentiellement invasives.

###### 5.2.4 Règle particulière

Il n’est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d’intérêt collectif et services publics.

### Article UT6 : Stationnement

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

#### 6.1 Modalités d’application des normes de stationnement

La superficie retenue pour le stationnement de véhicule, y compris les accès, est de 25 m².

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et l’arrêté du 31 août 1999 et notamment celles mentionnées à l’article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place (relatif à l’accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations au prorata des surfaces de plancher respectives.

Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales. Les extensions des constructions existantes et le changement de destination des constructions existantes sont soumises aux obligations de création de stationnements.

En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d’une autorisation d’urbanisme doit être maintenu.

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

###### 6.1.1 Exigences minimales de stationnement automobile

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***Destination*** | ***Sous-destination*** | ***Nombre minimum de places imposées*** |
| Habitation | Logement | 2 places de stationnement par logement  1 place par logement aidé |
| Commerces et activités de services | Restauration | 1 place pour 10m2 de salle de réception |
| Activités de service ou s’effectue l’accueil d’une clientèle | 1,5 place par tranche de 100 m² de surface de plancher |
| Hôtels | 1 place pour 2 chambres |
| Autres hébergements touristiques | 1 place pour 3 couchages |

#### 6.2 Prescriptions en matière de stationnement pour les deux roues non motorisés

###### 6.2.1 Exigences minimales de stationnement deux roues non motorisés

Les immeubles d’habitations de plus de 5 hébergements doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant au minimum à une superficie de 1,5m2 par tranche entamée de 100 m2 de surface de plancher.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***Destination*** | ***Sous-destination*** | ***Nombre minimum de places imposées*** |
| Habitation | Logement | 2 places de stationnement par logement  1 place par logement aidé |
| Commerces et activités de services | Restauration | 1 place pour 100m2 de salle de réception avec un minimum de 10 places |
| Activités de service ou s’effectue l’accueil d’une clientèle | 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher |
| Hôtels | 1 place pour 3 chambres |
| Autres hébergements touristiques | 1 place pour 3 couchages |

#### 6.3 Cas particuliers

Il n’est pas exigé la réalisation de place de stationnement lors de la réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l’État.

## Chapitre 3 - Équipement et réseaux

### Article UT7 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### 7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d’accès aux voies ouvertes au public

|  |
| --- |
| Toute construction ou autre mode d’occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie ou emprise publique ou privée permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l’incendie, protection civile, sécurité routière, ou encore ramassage des ordures ménagères.  Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l’intensité du trafic. |

###### 7.1.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n’obtienne un passage dans les conditions fixées par l’article 682 du Code civil

Les accès sur la voie ou emprise publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l’objet d’une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Il ne sera autorisé qu’un seul accès pour les façades de moins de 20 mètres de large et deux accès pour les façades strictement supérieure à 20 mètres de large.

###### 7.1.2 Voirie

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l’importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

La hauteur libre de mobiliers ou d’équipements (lampadaire, câbles, etc.) de ces voies devra être au minimum de 4,5 mètres.

Elles seront au minimum :

* d’une largeur de 5 mètres (avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures) pour les voies à double sens.
* d’une largeur minimale de 3 mètres dans les cas suivants lorsque la voie nouvelle est à sens unique, ou lorsque la voie n'excède pas 50 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 3 logements.

Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis intéressants sur le plan de l'architecture ou de l’urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles (voirie partagées, etc).

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte se terminant en impasse, des aménagements qualitatifs et paysagers doivent permettre le retournement des véhicules y compris les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

#### 7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte se terminant en impasse, des aménagements qualitatifs et paysagers doivent permettre le retournement des véhicules y compris les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Tout type de végétation pouvant gêner la circulation doit faire l’objet d’un élagage régulier permettant un passage aisé du véhicule dans le sens de la largeur et de la hauteur.

### Article UB8 : Desserte par les réseaux

#### 8.1 Gestion de l’eau

###### 8.1.1 Eau potable

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

L’alimentation en eau potable de toute construction à usage d’habitation ou d’activité doit être assurée par le réseau public dans les conditions conformes aux règlements locaux en vigueur.

###### 8.1.2 Eaux usées

Le branchement sur le réseau d’assainissement collectif lorsqu’il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d’absence de réseau public d’assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l’assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d’assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d’assainissement.

Tout rejet d’eaux usées autres que domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau public d’assainissement doit faire l’objet d’une autorisation préalable par le service public de l’assainissement.

###### 8.1.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non -imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.

Parce que l’espace est compté en milieu urbain, il convient d’attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d’espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu’il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d’infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.

Toute réalisation visant à utiliser l’eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels.

Par ailleurs, à chaque fois que ce sera possible, et en fonction de l’aptitude des sols à l’infiltration, les eaux pluviales seront infiltrées de façon privilégiée par rapport aux rejets en réseau.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d’eaux pluviales.

#### 8.2 Gestion des réseaux d’énergies

###### 8.2.1 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lorsque les lignes de transport d’énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d’une opération d’aménagement par exemple) doivent être réalisées en souterrain.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

###### 8.2.2 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

L'enfouissement des réseaux électrique, téléphonique et de câblage est obligatoire chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent, en concertation avec les organismes publics concernés. Les comptages doivent être prévus en coffret, en limite de propriété, à l'alignement du domaine public.

Les antennes relais devront être intégrées aux bâtiments ou aux infrastructures présentes sur le site de façon à limiter au maximum leur impact visuel dans leur environnement proche et lointain.

#### 8.3 Déchets ménagers et assimilés

Les immeubles de logements collectifs et les ensembles de logements individuels groupés devront comporter un espace équipé et dimensionné pour le stockage des ordures ménagères ménagers, incluant la collecte sélective, et pouvant être accessible dans la mesure du possible, directement depuis le domaine public.

Tout projet de construction nouvelle quelle que soit sa destination, doit prévoir une aire de présentation des ordures ménagères limitrophe au domaine public.

Les installations devront respecter les dispositions règlementaires établies par l'organisme gérant les ordures ménagères sur le territoire intercommunal.

# Dispositions applicables à la zone UZ

|  |
| --- |
| Le présent titre s'applique à la zone urbaine UZ du PLUI.  La zone UZ correspond aux tissus urbains à vocation économique.  Elle comprend 3 secteurs spécifiques :   * Les secteurs UZa, correspondant au Parc Environnemental d'Activités Bresle-Maritime privilégiant l’accueil d’industrie, d’artisanat du BTP et d’activités logistiques ; * Les secteurs UZc, correspondant zones commerciales périphériques ; * Les secteurs UZp, correspondant au secteur portuaire. |
| Les dispositions règlementaires applicables à la zone UZ comprennent cumulativement :   * Les dispositions écrites précisées ci-après ; * Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales ») * Les dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques et notamment (sans que cela ne constitue une liste exhaustive) :   + Les dispositions relatives au patrimoine bâti identifié ;   + Les dispositions relatives aux arbres remarquables identifiés ;   + Les dispositions relatives aux alignements végétaux identifiés ;   + Les dispositions relatives aux jardins et parcs identifiés ;   + Les dispositions relatives aux linéaires commerciaux identifiés ;   + Les dispositions relatives aux axes de ruissellement. * Les dispositions figurant aux Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité́. * Les dispositions relatives au périmètre délimité des abords de Monument historiques. |

## Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités

### Article UZ1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d’activité

*Tableau de synthèse : X = autorisé sans condition / X = autorisé sous condition(s) / X = interdit*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Destination** | **Sous-destination** | **UZ** | | **UZa** | | **UZc** | | **UZp** | |
| **Autorisée** | **Interdite** | **Autorisée** | **Interdite** | **Autorisée** | **Interdite** | **Autorisée** | **Interdite** |
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | X |  | X |  |  | X |  | X |
| Exploitation forestière | X |  | X |  |  | X |  | X |
| Habitation | Logement | X |  | X |  | X |  | X |  |
| Hébergement |  | X |  | X |  | X |  | X |
| Commerces et activités de services | Artisanat et commerce de détail | X |  |  | X | X |  |  | X |
| Restauration | X |  |  | X | X |  |  | X |
| Commerce de gros |  | X | X |  | X |  | X |  |
| Activités de service ou s’effectue l’accueil d’une clientèle | X |  |  | X | X |  |  | X |
| Hôtels |  | X |  | X | X |  |  | X |
| Autres hébergements touristiques |  | X |  | X |  | X |  | X |
| Cinéma |  | X |  | X | X |  |  | X |
| Équipement d’intérêt collectifs et service public | Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques | X |  | X |  | X |  | X |  |
| Locaux techniques et industriels des administration publiques | X |  | X |  | X |  | X |  |
| Établissement d’enseignement, de santé et d’action sociale | X |  | X |  | X |  |  | X |
| Salles d’art et de spectacle | X |  |  | X | X |  |  | X |
| Équipements sportifs | X |  |  | X | X |  |  | X |
| Autres équipements recevant du public | X |  |  | X | X |  |  | X |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | X |  | X |  |  | X | X |  |
| Entrepôt | X |  | X |  |  | X | X |  |
| Bureau | X |  | X |  | X |  | X |  |
| Centre des congrès et d’exposition |  | X | X |  |  | X | X |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Affectations des sols | Affouillements / exhaussements | X |  | X |  | X |  | X |  |
| Remblai des mares / étangs |  | X |  | X |  | X |  | X |
| Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale |  | X |  | X |  | X |  | X |
| Garage collectif de caravanes / résidence mobile | X |  | X |  | X |  | X |  |
| Stationnement de caravanes isolé | X |  | X |  | X |  | X |  |

#### 1.1 Usages et affectations des sols, types d’activités, destinations et sous-destinations interdits

***En zone UZ (hors secteurs)*** sont interdits :

* les constructions destinées à l’hébergement,
* les constructions destinées aux commerces et activités de services à l’exception du commerce de gros,
* les constructions à usage de centres des congrès et d’exposition,
* les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités ou plus sur une parcelle n’accueillant pas la résidence principale de l’utilisateur sauf dans le cas d’une opérations d’ensemble d’habitat collectif,
* l'ouverture et l’exploitation de carrières,
* les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves (inertes et inaptes à la circulation) non liés à une activité existante.
* l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

***Dans le seul secteur UZa*** sont interdits :

* les constructions destinées à l’hébergement,
* les constructions destinées au commerce de gros, hôtel, autres hébergements touristique ou de cinéma,
* les constructions à usage de salle d’art et de spectacle, d’équipements sportifs, d’autres équipements recevant du public centres des congrès et d’exposition, ou de centres des congrès et d’exposition,
* les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités ou plus sur une parcelle n’accueillant pas la résidence principale de l’utilisateur sauf dans le cas d’une opérations d’ensemble d’habitat collectif,
* les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves (inertes et inaptes à la circulation) non liés à une activité existante.
* l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés et de parcs d'attractions
* l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

***Dans le seul secteur UZc*** sont interdits :

* les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
* les constructions destinées aux autres hébergements touristiques,
* les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l’exception de bureau,
* les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités ou plus sur une parcelle n’accueillant pas la résidence principale de l’utilisateur sauf dans le cas d’une opérations d’ensemble d’habitat collectif,
* l'ouverture et l’exploitation de carrières,
* les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves (inertes et inaptes à la circulation) non liés à une activité commerciale existante.

***Dans le seul secteur UZp*** sont interdits :

* les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
* les constructions destinées aux autres hébergements touristiques,
* les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l’exception de bureau,
* les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités ou plus sur une parcelle n’accueillant pas la résidence principale de l’utilisateur sauf dans le cas d’une opérations d’ensemble d’habitat collectif.

#### 1.2 Types d’activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

***Dans la zone UZ et ses secteurs*** sont autorisés sous conditions :

* Les constructions à destination de logement aux conditions cumulatives suivantes :
* qu’il s’agissent d’un logement de fonction dûment justifié par la nécessité d’un gardiennage permanent des activités ;
* et que le logement soit inséré dans le volume de la construction à vocation d’activité industrielle, artisanale ou de logistique ;
* et que la surface de plancher du logement n’excède pas 1/3 de l’entière emprise au sol du bâtiment d’activité.
* Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent l’ensemble des dispositions suivantes :
* elles n’entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d’habitation ;
* les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l’environnement actuel ou prévu de la zone où elles s’implantent.
* que les besoins en infrastructures de voirie et de réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative.
* Pour les installations classées existantes, soumises à déclaration ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.
* Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés dans la zone.
* Le stationnement isolé de caravanes/camping-cars/mobil-homes quelle qu’en soit la durée, à condition d’être limité à une caravane, ou camping-car, ou mobil-home et d’être stationné sur l’unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l’utilisateur.
* Les garages collectifs de caravanes et/ou de résidences mobiles à condition que ce soit par changement de destination d’un bâtiment existant à la date d’approbation du PLUI.

### Article UZ2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementée.

## Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article UZ3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1 Emprise au sol des constructions

###### 3.1.1 Règle générale

L’emprise au sol des constructions et installations ne devra pas excéder :

* Dans la zone UZ (hors secteurs): 65 % de la surface du terrain ;
* Dans les secteurs UZa : 75% de la surface du terrain ;
* Dans les secteurs UZc : 70% de la surface du terrain ;
* Dans les secteurs UZp : 85% de la surface du terrain.

###### 3.1.2 Règles particulières :

Il n’est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d’intérêt collectif et services publics.

La reconstruction à l’identique d’un (ou de) bâtiment(s) ne respectant pas la règle ci-dessus est autorisée.

#### 3.2 Hauteur des constructions

###### 3.2.1 Dispositions générales

La hauteur d’une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage. La hauteur des constructions ne peut excéder :

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| En zone **UZ** :  15 mètres  au faitage (ou à l’attique en cas de toiture terrasse). | En secteur **UZa** :  20 mètres  au faitage (ou à l’attique en cas de toiture terrasse). | En secteur **UZc** :  15 mètres  au faitage (ou à l’attique en cas de toiture terrasse). | En secteur **UZp** :  25 mètres  au faitage (ou à l’attique en cas de toiture terrasse). |

###### 3.2.2 Dispositions particulières

Lorsque qu’il existe sur la limite séparative une construction présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale fixée au 3.2.1, la nouvelle construction peut s’adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en profondeur.

Lorsqu’une construction existante à la date d’approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2.1, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs au faitage ou à l’attique de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs au faitage ou à l’attique de la construction existante à la date d’approbation du présent règlement.

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

* aux constructions destinées aux équipements d’intérêt collectif et services publics n’est pas réglementée
* aux ouvrages techniques, cheminées, mât et autres superstructures
* aux éléments particuliers de la conception architecturale : flèche, mât, clocher, coupole, minaret, porche, …

#### 3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

###### 3.3.1 Dispositions générales

Les construction et extension devront s’implanter en respectant un recul minimal de 6 mètres.

Les locaux de moins de 10m2 (abri vélo, abri poubelle, …) peuvent déroger à la règle de l’alignement. Toutefois, en cas de recul, celui-ci sera d’un mètre minimum depuis les voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.

###### 3.3.2 Dispositions particulières

L’implantation des constructions destinées aux équipements d’intérêt collectif et services publics n’est pas réglementée.

En cas d’implantation des constructions existantes avoisinantes (mitoyenne à l’unité foncière) en recul par rapport à l’alignement, une implantation selon un recul identique à celle des constructions avoisinantes est autorisée afin de prolonger la continuité visuelle de la rue.

En cas d’extensions des constructions existantes à la date d’approbation du PLUi non conformes aux dispositions de la zone doivent être réalisées :

* soit dans le respect des dispositions de la zone,
* soit dans le prolongement de la construction existante et sans réduire le recul existant.

En cas de reconstruction après sinistre, l'implantation du bâtiment à l'identique de l'implantation initiale est possible sauf prescriptions contraire dans les plans de prévention des risques.

En cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'un bâtiment existant, une saillie limitée à 30 cm par rapport au recul existant est autorisée.

###### 3.3.4 Pour les terrains situés entre deux voies

Les règles précédentes doivent s’appliquer par rapport à l’ensemble des voies ouvertes à la circulation automobile.

Les limites donnant sur des voies seulement ouvertes aux circulations douces seront traitées comme des limites séparatives.

###### 3.3.5 Pour les terrains situés à l’angle de deux rues

Les règles précédentes doivent s’appliquer par rapport à l’ensemble des voies ouvertes à la circulation automobile.

Les limites donnant sur des voies seulement ouvertes aux circulations douces seront traitées comme des limites séparatives.

#### 3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

###### 3.4.1 Dispositions générales

Si la construction est d’une hauteur strictement inférieure à 7 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux (au faitage ou à l’attique), l’implantation doit se faire sur au moins l’une des limites séparatives latérales ou en respectant un retrait minimal de 3 mètres.

Si la construction est d’une hauteur supérieure à 7 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux (au faitage ou à l’attique), l’implantation doit se faire en respectant un retrait (« D ») d’au moins égal à la moitié de la hauteur (« H ») de la construction mètres (au faitage ou à l’attique), soit à minima D=H/2 sans toutefois pouvoir être inférieur à 5 mètres.

###### 3.4.2 Dispositions particulières

L’implantation des constructions destinées aux équipements d’intérêt collectif et services publics n’est pas réglementée.

En cas d’extensions de constructions existantes à la date d’approbation du PLUi non conformes aux dispositions de la zone l’implantation doit se faire :

* soit dans le respect des dispositions de la zone,
* soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

Les abris de jardin dont l’implantation, lorsqu’elle ne se fait pas en limite séparative, doit respecter une distance horizontale entre le bâtiment et cette limite d’au moins 1 mètre.

Les piscines non couvertes ou comportant une couverture d’une hauteur inférieure à 1,80 mètre – doivent respecter une marge de recul telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 2 mètres de la limite séparative.

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

###### 3.5.1 Règles générales

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée. Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles, un retrait de 5 mètres minimum.

###### 3.5.2 Règles particulières

Il n’est pas fixé de règle :

* Pour les équipements d’intérêt collectif et services publics ;
* Pour les travaux (réhabilitation, modifications, transformation) réalisés sur les façades de constructions existantes ne respectant pas les règles d’implantation évoquées ci-dessus à condition qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairement et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants.

En cas de construction existante à la date d’approbation du présent règlement ne respectant pas les règles d’implantation évoquées ci-dessus, son extension dans le prolongement de l’existant ou sans réduire le retrait est admise.

### Article UZ4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### 4.1 Conditions d’application des dispositions de l’article

Les constructions doivent présenter, dans leur gabarit et leur composition, des proportions harmonieuses. Les volumes doivent être simples et s’accorder avec les volumes environnants.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l’architecture de ces constructions.

S’agissant d’annexes ou d’extensions, il peut être fait usage de matériaux d’aspects différents de ceux de la construction principale, mais en harmonie d’aspect et de couleur avec celle-ci et l’environnement dans lequel elles prennent place.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d’ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

L’utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d’éviter l’émission de gaz à effet de serre, l’installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d’énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l’immeuble sont autorisées.

#### 4.2 Caractéristiques des façades

###### 4.2.1 Règles générales

Les matériaux destinés à être recouverts d’un parement ou d’enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, …).

Les matériaux et les couleurs doivent être de teintes similaires et proches des teintes de couleurs figurant en annexe du présent règlement.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent présenter une composition cohérente avec la façade principale.

Les enduits auront une finition grattée ou écrasée, les enduits talochés et projetés sont interdits.

Les façades aveugles doivent faire l’objet d’un jeu de différenciation architecturale et/ou de teinte et/ou de matériaux afin de limiter les effets « masse » monotone dans le paysage.

###### 4.2.2 Les ouvertures en façade

Toute modification d’ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l’ordonnancement des façades et l’équilibre structurel de celle-ci.

Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintes dans la masse) dans des tons s’harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus et choisis dans le nuancier (cf. annexe au présent règlement). En cas d’extension, rénovation et annexes, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.

La teinte des volets roulants devra s'intégrer qualitativement à la façade (menuiserie, enduit ou autre).

Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples. Les gardes corps présentant l’aspect de la tôle perforée doivent présenter un taux de transparence d’au moins 75%.

Les balcons sont autorisés à condition que leur profondeur n’excède pas 60 cm.

###### 4.2.3 Les vérandas

Cf. annexe 1 du règlement - glossaire

###### 4.2.4 Règles particulières

#### Il n’est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d’intérêt collectif et services publics.

#### Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

#### L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine est interdit en façade.

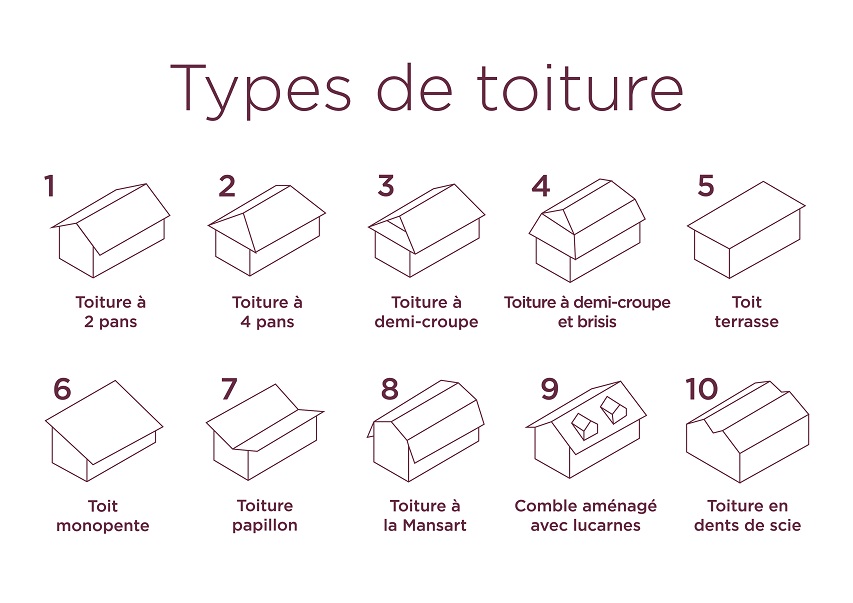
#### 4.3 Caractéristiques des toitures

###### 4.3.1 Règles générales

La forme :

* Les toitures des annexes doivent être de même forme que celle de la construction principale.
* Les toits « papillon » sont interdites.

*Illustration de synthèse des types de toiture autorisés :*



L’aspect

* L’emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.
* Les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles plates en terre cuite ou en matériaux ayant l'aspect de la tuile vieillie.
* Les bacs d'acier ou les bardeaux d'étanchéité seront dans les gammes de ton des matériaux autorisés (gris ardoise, brun ou brun rouge).

###### 4.3.2. Les ouvertures de toiture

Les ouvertures doivent respecter l’ordonnance de la façade de la construction.

Les châssis de toit devront être :

* contenus dans le plan du pan de toiture et leur emprise ne peut excéder le tiers de la largeur de ce pan de toiture au droit de la base du châssis,
* à au moins 1m de mur pignon le plus proche,

Sont interdites les lucarnes chapeau de gendarme, bombées, en œil de bœuf, outeau, trapèzes ou chiens assis.

*Illustration de synthèse des types de lucarnes autorisés :*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| session0 | session0 | session0 | session0 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

###### 4.3.3. Les toitures de vérandas

La toiture devra être portée par une structure en bois, métal ou PVC, identique :

* soit à la construction existante,
* soit aux profils de la façade de la véranda.

###### 4.3.4. Dispositions particulières

Il n’est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d’intérêt collectif et services publics.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus, les nouvelles toitures pourront être édifiées dans le prolongement des toitures existantes à condition qu’il n’y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

#### 4.4 Caractéristiques des éléments techniques

###### 4.4.1 Les descentes d’eaux pluviales :

Non règlementées.

###### 4.4.2 Les rampes de parking :

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s’harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

###### 4.4.3 Les éléments techniques liés aux réseaux :

Les éléments techniques liés aux réseaux (coffrets, poste de transformation…) doivent être intégrés dans les parties maçonnées des clôtures, dans le corps des bâtiments ou à défaut présenter une intégration architecturale qualitative.

###### 4.4.4 Les édicules et gaines techniques :

Les édicules techniques en toiture tels que machinerie d’ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction et par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s’harmonisant avec elle.

###### 4.4.5 Les dévoiements des conduits de cheminée :

Non règlementés.

###### 4.4.6 Les antennes :

Les antennes paraboliques ne doivent pas être installées en surplomb de tout ou partie du domaine public et doivent être installées de telle sorte qu’elles soient masquées du domaine public par l’architecture de la construction (combles ou à l’arrière de la construction), par les annexes de celle-ci ou par un écran végétal.

Elles doivent avoir une couleur qui s’intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Lorsqu’elles s’implantent en toiture terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Lorsqu’elles s’implantent au sol, elles doivent s’intégrer à leur environnement notamment par des procédés de dissimulation de type arbre antenne.

###### 4.4.7 Les panneaux solaires ou photovoltaïques à usage domestique :

Afin de préserver l’aspect du faîtage qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l’impact visuel de l’installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans la composition architecturale d’ensemble de la construction et notamment à la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

A ce titre, les installations doivent être :

* soit implantées au sol, soit sur un versant de toiture, soit sur une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin, etc…).
* d’aspect mat et non brillant ;
* posées de manière groupée, en tenant compte de l’ordonnancement de la façade ;
* posées en bandeaux en crête ou en bas de toiture (selon les cas) ;
* posées avec des montants d’une couleur similaire à celle de la toiture.

###### 4.4.8 Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils :

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils (dont les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires) devront être implantés à un endroit non visible du domaine public et caché du voisinage.

Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu’ils restent peu perceptibles visuellement et qu’ils cherchent à s’intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés.

Leur pose en façade sur voie et emprise publique est interdite, à l’exception des installations non perceptible depuis l’espace public et posée au sol.

#### 4.5 Caractéristiques des clôtures et portails

###### 4.5.1 Dispositions générales

|  |
| --- |
| Les clôtures ne sont pas obligatoires.  Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l’objet d’une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité. |

Lorsque le terrain est en pente, la clôture sera implantée en palier régulier permettant de préserver la hauteur moyenne de 2,00 m. chaque palier sera délimité par un pilier.

La finition des enduits sera talochée, feutrée, lissée.

L’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, …) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc…) est interdit.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures (hors muret) seront de teintes sombres.

###### 4.5.2 En bordure des voies (ouvertes à la circulation automobile)

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 mètres.

Les clôtures seront composées :

* soit d’un grillage, de barreaudages, ou de lisses, doublés ou non d’une haie ;
* soit de murets/murs bahuts surmontés ou non de barreaudages ajourés métalliques ou en bois. Dans ce cas, la hauteur de la clôture pleine (murets/mur bahut) est limitée à 1,00 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boites aux lettres.

Les piliers intermédiaires pourront dépasser la clôture jusqu’à 10 cm.

Sont interdites les utilisations :

* de toile tissée ou déroulée ;
* de plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,20 mètre.
* de matériaux de récupération (tôle ondulée, palette,...).

###### 4.5.3 En limites séparatives (et bordures des voies et emprises publiques non ouvertes à la circulation auto)

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement avec le mur de façade et les constructions avoisinantes. Elles devront constituer des ensembles homogènes composés :

* de haies doublées ou non de grillage ;
* ou de maçonneries ajourées ;
* ou de murets surmontés ou non de barreaudage.
* ou de grillages, de barreaudages, ou de lisses.

###### 4.5.4 Portails et portillons

Les portails et portillons d’accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives.

Ils sont limités à une hauteur de 2,20 mètres. Cette disposition prend en compte les poteaux attenants aux portails, limités à une hauteur de 2,20 mètres.

Les portes et portails en bois naturel doivent être traités en couleur de peinture en harmonie avec l'environnement immédiat.

Il sera privilégié les teintes sombres ou en harmonie avec les autres éléments tels les volets. Les barreaudages seront verticaux.

Si les conditions de sécurité l’exigent, un retrait minimal de 5 mètres des portails sera demandé par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie ou emprise publique

###### 4.5.5 Dispositions particulières

Les dispositions ci-avant ne s’imposent pas aux clôtures des terrains occupés par une exploitation agricole ou équipements d’intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l’imposent.

Pour toutes destinations autorisées dans la zone, une hauteur supérieure de clôture et/ou de portail pourra être acceptée à l’appui d’une étude ou d’un acte administratif justifiant de la hauteur nécessaire pour la sécurisation ou confidentialité de l’activité.

#### 4.5 Obligations en matière de performance énergétique

Pour toute nouvelle construction, la recherche en matière d’énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

* une performance énergétique,
* un impact environnemental positif,
* une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l’installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l’objet d’une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d’isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d’origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d’installations nécessaires à l’implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

#### 4.6 Conditions pour limiter l’imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle. En cas d’impossibilité à infiltrer ces eaux à la parcelle, le pétitionnaire devra apporter tous les éléments de compréhension et de décision à la collectivité pour étudier une solution alternative.

### Article UZ5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

#### 5.1 Aménagement des abords et du terrain

L’adaptation des constructions au niveau du terrain naturel est le principe général. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions, sauf impositions d’ordre hydrologique notamment liés aux risques, doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

#### 5.2 Traitement des espaces libres

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité.

Sur les terrains comprenant une habitation un arbre de haute tige est imposé pour 200 m² d’espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur.

Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être enterrées ou masquées par des haies vives ou des arbres pour constituer un écran visuel.

En l’absence ou en cas d’insuffisance du réseau de gestion des eaux pluviales, des aménagements adaptés à l’opération et au terrain (stockage / évapotranspiration via des noues, bassins de rétention en surface ou enterrés, etc.) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Lorsqu’ils ne sont pas bâtis, les espaces imperméabilisés doivent être limités. Ils doivent faire l’objet d’un traitement paysager afin de participer à l’amélioration du cadre de vie, à la gestion de l’eau pluviale et au maintien d’une biodiversité en milieu urbain.

#### 5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

###### 5.2.1 Les espaces libres de toute construction en élévation

Dans la zone **UZ** (hors secteurs) : 20 % de la superficie du terrain seront traités en espace perméable dont 50% en pleine terre ;

Dans les secteurs **UZa** : 15% de la superficie du terrain seront traités en espace perméable ;

Dans les secteurs **UZc** : 20% de la superficie du terrain seront traités en espace perméable dont 50% en pleine terre;

Dans les secteurs **UZp** : 10% de la superficie du terrain seront traités en espace perméable.

Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d’épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d’un espace vert de qualité.

###### 5.2.2 Parcs de stationnement et leurs accès

Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d’un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l’imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les aires de stationnement en surface :

* devront contribuer à la qualité des espaces libres notamment par l’emploi de plantations d’accompagnement ;
* sont conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
* La réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement ;
* L’utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
* la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

###### 5.2.3 Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d’essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d’espèces exotiques potentiellement invasives.

Les haies de thuyas sont interdites en bordure des voies.

###### 5.2.4 Règle particulière

Il n’est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d’intérêt collectif et services publics.

### Article UZ6 : Stationnement

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

#### 6.1 Modalités d’application des normes de stationnement

La superficie retenue pour le stationnement de véhicule, y compris les accès, est de 25 m².

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et l’arrêté du 31 août 1999 et notamment celles mentionnées à l’article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place (relatif à l’accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

Un même espace de stationnement peut satisfaire aux besoins de plusieurs activités dans la mesure où elles parviennent à faire la démonstration qu’elles utilisent ces places à des horaires ou des périodes différentes.

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations au prorata des surfaces de plancher respectives.

Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales. Les extensions des constructions existantes et le changement de destination des constructions existantes sont soumises aux obligations de création de stationnements.

En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d’une autorisation d’urbanisme doit être maintenu.

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

###### 6.1.1 Exigences minimales de stationnement automobile

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Destination** | **Sous-destination** | **Nombre minimum de places imposées** | |
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher | |
| Exploitation forestière | 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher | |
| Habitation | Logement | 1 places de stationnement par logement | |
| Commerces et activités de services | Artisanat et commerce de détail | 2 places par tranche de 100 m² de surface de plancher | |
| Restauration | 1 place pour 10m2 de salle de réception | |
| Commerce de gros | 1 places par tranche de 200 m² de surface de plancher | |
| Activités de service ou s’effectue l’accueil d’une clientèle | 2 places par tranche de 100 m² de surface de plancher | |
| Hôtels | 0,5 place par chambre | |
| Cinéma | 1 place pour 10 sièges spectateurs | |
| Équipement d’intérêt collectifs et service public | Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques | Nombre de places correspondant aux besoins des constructions et à la desserte existante en transport en commun. | |
| Locaux techniques et industriels des administration publiques |
| Établissement d’enseignement, de santé et d’action sociale |
| Salles d’art et de spectacle |
| Équipements sportifs |
| Autres équipements recevant du public |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | 1 place par 60m² surface de plancher d’industrie |
| Entrepôt | 1 place par tranche de 100m² de surface de plancher |
| Bureau | 1 place par 30m² surface de plancher d’industrie |
| Centre des congrès et d’exposition | 1 place pour 3 sièges spectateurs |

#### 6.2 Prescriptions en matière de stationnement pour les deux roues non motorisés

###### 6.2.1 Exigences minimales de stationnement deux roues non motorisés

Les bureaux présentant une surface de plancher au moins égale à 250 m2 doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant, au minimum, à une superficie de 1,5m2 par tranche entamée de 100 m2 de surface de plancher.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Destination** | **Sous-destination** | **Nombre minimum de places imposées** | |
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher | |
| Exploitation forestière | 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher | |
| Habitation | Logement | 1 place par logement | |
| Commerces et activités de services | Artisanat et commerce de détail | 1 par tranche de 50 m² de surface de plancher | |
| Restauration | 1 place pour 20m2 de salle de réception | |
| Commerce de gros | 1 places par tranche de 100 m² de surface de plancher | |
| Activités de service ou s’effectue l’accueil d’une clientèle | 2 places par tranche de 50 m² de surface de plancher | |
| Hôtels | 1 place pour 2 chambres | |
| Cinéma | 1 place pour 10 sièges spectateurs | |
| Équipement d’intérêt collectifs et service public | Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques | Nombre de places correspondant aux besoins des constructions et à la desserte existante en transport en commun. | |
| Locaux techniques et industriels des administration publiques |
| Établissement d’enseignement, de santé et d’action sociale |
| Salles d’art et de spectacle |
| Équipements sportifs |
| Autres équipements recevant du public |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | 1 place par 30m² surface de plancher d’industrie |
| Entrepôt | 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher |
| Bureau | 1 place par 15m² surface de plancher d’industrie |
| Centre des congrès et d’exposition | 1 place pour 10 sièges spectateurs |

#### 6.3 Cas particuliers

Il n’est pas exigé la réalisation de place de stationnement lors de la réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l’État.

## Chapitre 3 - Équipement et réseaux

### Article UZ7 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### 7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d’accès aux voies ouvertes au public

|  |
| --- |
| Toute construction ou autre mode d’occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie ou emprise publique ou privée permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l’incendie, protection civile, sécurité routière, ou encore ramassage des ordures ménagères.  Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l’intensité du trafic. |

###### 7.1.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n’obtienne un passage dans les conditions fixées par l’article 682 du Code civil

Les accès sur la voie ou emprise publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l’objet d’une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Il ne sera autorisé qu’un seul accès pour les façades de moins de 20 mètres de large et deux accès pour les façades strictement supérieure à 20 mètres de large.

###### 7.1.2 Voirie

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l’importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

La hauteur libre de mobiliers ou d’équipements (lampadaire, câbles, etc.) de ces voies devra être au minimum de 4,5 mètres.

Elles seront au minimum :

* d’une largeur de 5 mètres (avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures) pour les voies à double sens.
* d’une largeur minimale de 3 mètres dans les cas suivants lorsque la voie nouvelle est à sens unique, ou lorsque la voie n'excède pas 50 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 3 logements.

Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis intéressants sur le plan de l'architecture ou de l’urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles (voirie partagées, etc).

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte se terminant en impasse, des aménagements qualitatifs et paysagers doivent permettre le retournement des véhicules y compris les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

#### 7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte se terminant en impasse, des aménagements qualitatifs et paysagers doivent permettre le retournement des véhicules y compris les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Tout type de végétation pouvant gêner la circulation doit faire l’objet d’un élagage régulier permettant un passage aisé du véhicule dans le sens de la largeur et de la hauteur.

### Article UZ8 : Desserte par les réseaux

#### 8.1 Gestion de l’eau

###### 8.1.1 Eau potable

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

L’alimentation en eau potable de toute construction à usage d’habitation ou d’activité doit être assurée par le réseau public dans les conditions conformes aux règlements locaux en vigueur.

###### 8.1.2 Eaux usées

Le branchement sur le réseau d’assainissement collectif lorsqu’il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d’absence de réseau public d’assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l’assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d’assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d’assainissement.

Tout rejet d’eaux usées autres que domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau public d’assainissement doit faire l’objet d’une autorisation préalable par le service public de l’assainissement.

###### 8.1.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non -imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.

Parce que l’espace est compté en milieu urbain, il convient d’attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d’espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu’il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d’infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.

Toute réalisation visant à utiliser l’eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels.

Par ailleurs, à chaque fois que ce sera possible, et en fonction de l’aptitude des sols à l’infiltration, les eaux pluviales seront infiltrées de façon privilégiée par rapport aux rejets en réseau.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d’eaux pluviales.

#### 8.2 Gestion des réseaux d’énergies

###### 8.2.1 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lorsque les lignes de transport d’énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d’une opération d’aménagement par exemple) doivent être réalisées en souterrain.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

###### 8.2.2 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

L'enfouissement des réseaux électrique, téléphonique et de câblage est obligatoire chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent, en concertation avec les organismes publics concernés. Les comptages doivent être prévus en coffret, en limite de propriété, à l'alignement du domaine public.

Les antennes relais devront être intégrées aux bâtiments ou aux infrastructures présentes sur le site de façon à limiter au maximum leur impact visuel dans leur environnement proche et lointain.

#### 8.3 Déchets ménagers et assimilés

Les immeubles de logements collectifs et les ensembles de logements individuels groupés devront comporter un espace équipé et dimensionné pour le stockage des ordures ménagères ménagers, incluant la collecte sélective, et pouvant être accessible dans la mesure du possible, directement depuis le domaine public.

Tout projet de construction nouvelle quelle que soit sa destination, doit prévoir une aire de présentation des ordures ménagères limitrophe au domaine public.

# Dispositions applicables à la zone 1AUh

|  |
| --- |
| Le présent titre s'applique à la zone urbaine 1AUh du PLUi.  La zone 1AUh correspond aux secteurs d’extension du tissu urbain dédiés au développement résidentiel. |
| Les dispositions règlementaires applicables à la zone 1AUh comprennent cumulativement :   * Les dispositions écrites précisées ci-après ; * Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales ») * Les dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques et notamment (sans que cela ne constitue une liste exhaustive) :   + Les dispositions relatives au patrimoine bâti identifié ;   + Les dispositions relatives aux arbres remarquables identifiés ;   + Les dispositions relatives aux alignements végétaux identifiés ;   + Les dispositions relatives aux jardins et parcs identifiés ;   + Les dispositions relatives aux linéaires commerciaux identifiés ;   + Les dispositions relatives aux axes de ruissellement. * Les dispositions figurant aux Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité́. * Les dispositions relatives au périmètre délimité des abords de Monument historiques. |

## Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités

### Article 1AUh1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d’activité

*Tableau de synthèse : X = autorisé sans condition / X = autorisé sous condition(s) / X = interdit*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Destination** | **Sous-destination** | **1AUh** | |
|  |  | **Autorisée** | **Interdite** |
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole |  | X |
| Exploitation forestière |  | X |
| Habitation | Logement | X |  |
| Hébergement | X |  |
| Commerces et activités de services | Artisanat et commerce de détail | X |  |
| Restauration |  | X |
| Commerce de gros |  | X |
| Activités de service ou s’effectue l’accueil d’une clientèle | X |  |
| Hôtels |  | X |
| Autres hébergements touristiques |  | X |
| Cinéma |  | X |
| Équipement d’intérêt collectifs et service public | Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques | X |  |
| Locaux techniques et industriels des administration publiques | X |  |
| Établissement d’enseignement, de santé et d’action sociale | X |  |
| Salles d’art et de spectacle | X |  |
| Équipements sportifs | X |  |
| Autres équipements recevant du public | X |  |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | X |  |
| Entrepôt |  | X |
| Bureau | X |  |
| Centre des congrès et d’exposition |  | X |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Affectations des sols | Affouillements / exhaussements | X |  |
| Remblai des mares / étangs |  | X |
| Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale |  | X |
| Garage collectif de caravanes / résidence mobile |  | X |
| Stationnement de caravanes isolé | X |  |

#### 1.1 Usages et affectations des sols, types d’activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

* les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
* les constructions destinées à la restauration ou au commerce de gros,
* les constructions à usage d’hôtel ou autres hébergements touristiques,
* les constructions à usage de cinéma,
* les constructions à usage de bureaux,
* les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités ou plus sur une parcelle n’accueillant pas la résidence principale de l’utilisateur sauf dans le cas d’une opérations d’ensemble d’habitat collectif ;
* les garages ou stationnements collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
* l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés et de parcs d'attractions ;
* l'ouverture et l’exploitation de carrières ;
* les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves (inertes et inaptes à la circulation) ;
* l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

#### 1.2 Types d’activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

* Les constructions à destination d’artisanat et commerces de détail à condition que la surface de plancher soit inférieure ou égale à 300m2.
* Les constructions destinées à l’industrie à condition qu’elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d’habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d’éviter une aggravation des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.
* Pour les activités existantes, leur extension est autorisée si :
* l’activité existante apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire ;
* et que le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.
* Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
* elles n’entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d’habitation ;
* les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l’environnement actuel ou prévu de la zone où elles s’implantent.
* Pour les installations classées existantes, soumises à déclaration ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.
* Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.
* Les aires de stationnement ouvertes au public dans la mesure d’un traitement paysager et d’une bonne intégration au paysage urbain.
* Le stationnement isolé de caravanes/camping-cars/mobil-homes quelle qu’en soit la durée, à condition d’être limité à une caravane, ou camping-car, ou mobil-home et d’être stationné sur l’unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l’utilisateur.
* Les garages collectifs de caravanes et/ou de résidences mobiles à condition que ce soit par changement de destination d’un bâtiment existant à la date d’approbation du PLUi.
* La construction d’un seul local technique de piscine, d’une surface de plancher limitée à 10m2 limiter en hauteur à 3m au point le plus haut.

### Article 1AUh 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Cf. les dispositions de l’OAP relative au secteur.

## Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article 1AUh 3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1 Emprise au sol des constructions

###### 3.1.1 Règle générale

L’emprise au sol est limitée à 60% du terrain (hors abri de jardin et local technique de piscine).

###### 3.1.2 Règles particulières :

Il n’est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d’intérêt collectif et services publics.

Les abris de jardin, et locaux techniques des piscines limités à 10m2 d’emprise au sol, sont exonérés de ce calcul.

La reconstruction à l’identique d’un (ou de) bâtiment(s) ne respectant pas la règle ci-dessus est autorisée.

#### 3.2 Hauteur des constructions

###### 3.2.1 Dispositions générales

La hauteur maximum des constructions principales, mesurée à partir du terrain naturel en milieu, de façade ou milieu du plan de façade, et ne peut excéder :

R+1+C avec une limite de 9 m au faitage ou à l’attique.

La hauteur maximale des extensions de la construction principale (hors véranda) doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale à laquelle elles se rattachent.

La hauteur maximale des annexes à la construction principale (hors véranda) doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale à laquelle elles se rattachent sans pouvoir être supérieure à 4,50 mètres au faitage ou à l’attique. Le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + des combles aménageables (en cas de toiture à pentes).

###### 3.2.2 Dispositions particulières

Les vérandas sont limitées à 3,5 mètres de hauteur au point le plus haut (faitage ou attique).

Les abris de jardins sont limités à 3 mètres de hauteur.

Lorsque qu’il existe sur la limite séparative une construction présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale fixée au 3.2.1, la nouvelle construction peut s’adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en profondeur.

Au titre de l’article R 111-21 du code de l’urbanisme, une hauteur différente pourra être demandée si la construction est susceptible de porter atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales.

Lorsqu’une construction existante à la date d’approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2.1, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs au faitage ou à l’attique de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs au faitage ou à l’attique de la construction existante à la date d’approbation du présent règlement.

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

* aux constructions destinées aux équipements d’intérêt collectif et services publics n’est pas réglementée
* aux ouvrages techniques, cheminées, mât et autres superstructures
* aux éléments particuliers de la conception architecturale : flèche, mât, clocher, coupole, minaret, porche, …

#### 3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

###### 3.3.1 Dispositions générales

Les façades principales des constructions devront être implantées, sur au moins 4 mètres de façade :

* soit à l’alignement des voies et emprises publiques ;
* soit en recul des voies et emprises publiques en respectant un recul de 5 mètres minimum et 20 mètres maximum.

Les annexes des constructions existantes devront être implantées :

* soit à l’alignement des voies et emprises publiques ;
* soit en recul des voies et emprises publiques en respectant un recul minimal de 2 mètres.

Les abris de jardin et les piscines devront préférentiellement être implantés en fond de parcelle. En cas d’impossibilité le recul sera de 2 mètres minimum de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies et emprises publiques à condition que la construction soit dissimulée visuellement depuis ces espaces par un écran végétal d’essences variées.

Les locaux de moins de 10m2 (abri vélo, abri poubelle, …) peuvent déroger à la règle de l’alignement. Toutefois, en cas de recul, celui-ci sera d’un mètre minimum depuis les voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.

###### 3.3.2 Dispositions particulières

L’implantation des constructions destinées aux équipements d’intérêt collectif et services publics n’est pas réglementée.

En cas d’implantation des constructions existantes avoisinantes (mitoyenne à l’unité foncière) selon un recul différent de celui figurant au 3.3.1, une implantation selon un recul identique à celle des constructions avoisinantes est autorisée afin de prolonger la continuité visuelle de la rue.

En cas d’extensions des constructions existantes à la date d’approbation du PLUi non conformes aux dispositions de la zone doivent être réalisées :

* soit dans le respect des dispositions de la zone,
* soit dans le prolongement de la construction existante et sans réduire le recul existant.

En cas de reconstruction après sinistre, l'implantation du bâtiment à l'identique de l'implantation initiale est possible sauf prescriptions contraire dans les plans de prévention des risques.

En cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'un bâtiment existant, une saillie limitée à 30 cm par rapport au recul existant est autorisée.

Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :

* aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves, etc… à condition d’une bonne intégration paysagère
* aux locaux destinés au rangement de vélos ou au stockage des ordures ménagères ménagers, à condition d’une bonne intégration paysagère.
* aux balcons, terrasses, loggias et tout élément de ce type.

###### 3.3.4 Pour les terrains situés entre deux voies

Les règles précédentes doivent s’appliquer par rapport à l’ensemble des voies ouvertes à la circulation automobile.

Les limites donnant sur des voies seulement ouvertes aux circulations douces seront traitées comme des limites séparatives.

###### 3.3.5 Pour les terrains situés à l’angle de deux rues

Les règles précédentes doivent s’appliquer par rapport à l’ensemble des voies ouvertes à la circulation automobile.

Les limites donnant sur des voies seulement ouvertes aux circulations douces seront traitées comme des limites séparatives.

#### 3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

###### 3.4.1 Dispositions générales

Les constructions devront être édifiées :

* soit sur une ou sur les 2 limites séparatives latérales de propriété.
* soit en retrait. Le retrait est imposé lorsque la limite séparative est commune (en plus d’un point) à une zone A.

En cas de retrait, la largeur (L) de ce retrait est au moins égale à la moitié de la hauteur (H/2) de chaque façade au droit des limites séparatives :

* un minimum de 2,50 mètres pour les façades aveugles ou comprenant des baies dont les allèges se situent au-dessus de 1,80 mètre.
* un minimum de 4 mètres pour les façades comprenant des baies dont les allèges se situent au- dessous de 1,80 mètre.
* un minimum de 5 mètres est imposé lorsque la limite séparative est commune (en plus d’un point) à une zone A.

###### 3.4.2 Dispositions particulières

L’implantation des constructions destinées aux équipements d’intérêt collectif et services publics n’est pas réglementée.

En cas d’extensions de constructions existantes à la date d’approbation du PLUi non conformes aux dispositions de la zone l’implantation doit se faire  :

* soit dans le respect des dispositions de la zone,
* soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

Les prescriptions de l’article UB 3.4.1 ne s’appliquent pas :

* aux abris de jardin, locaux vélos, aux locaux techniques ou de stockage des ordures ménagères qui pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives,
* aux balcons, vérandas, auvents, saillies en façades qui pourront s’implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives latérales,
* aux piscines qui doivent être édifiées avec un retrait, qui pourront s’implanter à une distance horizontale de 2 mètres minimum des limites séparatives.

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

###### 3.5.1 Règles générales

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée. Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles, les marges de retrait suivantes :

* un minimum de 3,00 mètres pour les plans de façade aveugles ou comprenant des baies dont les allèges se situent au-dessus d’1,80 m.
* un minimum de 4,00 m pour les plans de façades comprenant des baies dont les allèges se situent au-dessous de 1,80 m.

###### 3.5.2 Règles particulières

Il n’est pas fixé de règle :

* Pour les équipements d’intérêt collectif et services publics ;
* Pour les abris de jardin ;
* Pour les travaux (réhabilitation, modifications, transformation) réalisés sur les façades de constructions existantes ne respectant pas les règles d’implantation évoquées ci-dessus à condition qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairement et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants.

En cas de construction existante à la date d’approbation du présent règlement ne respectant pas les règles d’implantation évoquées ci-dessus, son extension dans le prolongement de l’existant ou sans réduire le retrait est admise.

### Article 1AUh4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### 4.1 Conditions d’application des dispositions de l’article

L’autorisation d’urbanisme peut être refusée ou n’être accordée que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales.

L’architecture souhaitée pour la zone doit s’inspirer des caractères dominants de l’architecture locale en matière de volumétrie, de pentes de toitures, de proportion des percements, de matériaux et de couleur, sans que soit exclus des projets contemporains.

Tout pastiche d’architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les constructions doivent présenter, dans leur gabarit et leur composition, des proportions harmonieuses. Les volumes doivent être simples et s’accorder avec les volumes environnants.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l’architecture de ces constructions.

S’agissant d’annexes ou d’extensions, il peut être fait usage de matériaux d’aspects différents de ceux de la construction principale, mais en harmonie d’aspect et de couleur avec celle-ci et l’environnement dans lequel elles prennent place.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d’ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

L’utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d’éviter l’émission de gaz à effet de serre, l’installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d’énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l’immeuble :

* sont autorisées dès lors qu’elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux,
* peuvent être refusées pour les parties de la zone incluses dans un périmètre de protection de monument historique (ou adossé à un immeuble classé), dans un site inscrit ou classé ou sur un élément de patrimoine inventorié au titre de l’article L151-19 du Code de l’urbanisme.

#### 4.2 Caractéristiques des façades

###### 4.2.1 Règles générales

Les matériaux destinés à être recouverts d’un parement ou d’enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, …).

Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent présenter une composition cohérente avec la façade principale.

Les enduits seront de teintes similaires et proches des teintes de couleurs figurant en annexe du présent règlement.

Les teintes vives, ainsi que le "blanc pur" sont interdits.

Les enduits auront une finition grattée ou écrasée, les enduits talochés et projetés sont interdits.

###### 4.2.2 Les ouvertures en façade

Toute modification d’ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l’ordonnancement des façades et l’équilibre structurel de celle-ci.

Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d’origine.

Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintes dans la masse) dans des tons s’harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus et choisis dans le nuancier (cf. annexe au présent règlement). En cas d’extension, rénovation et annexes, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être posés en façade. Les poses sous linteau ne sont autorisées que par rénovation d’une habitation existante à la date d’approbation du PLUi.



La teinte des volets roulants devra s'intégrer qualitativement à la façade (menuiserie, enduit ou autre.

Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples. Les gardes corps présentant l’aspect de la tôle perforée doivent présenter un taux de transparence d’au moins 50%.

Les balcons sont autorisés à condition que leur profondeur n’excède pas 60 cm.

###### 4.2.3 Les vérandas

Cf. annexe 1 du règlement – glossaire

###### 4.2.4 Règles particulières

#### Il n’est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d’intérêt collectif et services publics.

#### Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

#### L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine est interdit en façade.

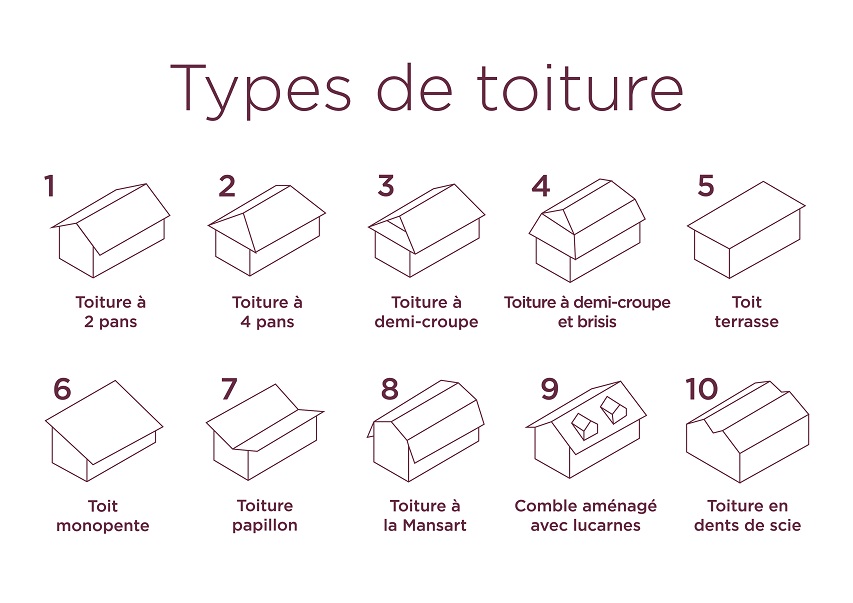
#### 4.3 Caractéristiques des toitures

###### 4.3.1 Règles générales

La forme :

* Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
* Lorsque les constructions ont des toitures à pentes, celles-ci doivent avoir des pentes comprises entre 30° et 45° sur l'horizontale. Toutefois, elle pourra être :
* pour les constructions contiguës à un immeuble existant, de même pente que la toiture de cet immeuble ;
* supérieure à 10° pour les vérandas ;
* supérieure à 20° pour les bâtiments d'une hauteur maximale inférieure à 3,50 m, ou d'une largeur supérieure à 12 m2.
* de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture terrasse pour certaines parties de toitures telles que les extensions, les annexes à l’habitation, qu’auvent, appentis, carport, abri de jardin, etc., à condition de faire l’objet d’un traitement (volume, aspect, matériaux, couleurs).
* Les toitures des annexes doivent être de la même forme que celles de la construction principale et garantir une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.
* Les toits demi-croupe, brisis, papillon, à la Mansart ou à dents de scie sont interdites.

*Illustration de synthèse des types de toiture autorisés :*



L’aspect

* L’emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.
* Matériaux uniquement admis pour les toitures à pente (hors vérandas) :
* Tuiles plates en terre cuite ou similaire d’aspect tuile vieillie ;
* Ardoise ou similaire d’aspect ;
* Zinc en cas d’architecture contemporaine ;
* Pour les toits terrasses, sont autorisées les bacs d'acier ou les bardeaux d'étanchéité dans les gammes de ton des matériaux autorisés (gris ardoise, brun ou brun rouge).
* Sont interdits :
* L’emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse ;
* L’emploi de la tôle ondulée (acier ou PVC) sur les habitations et leurs annexes de plus de 15m2.
* L’emploi du bardeaux bitumeux sur les extensions et les constructions de plus de 15 m2.

###### 4.3.2. Les ouvertures de toiture

Les nouvelles ouvertures sur une construction devront respecter l’ordonnance de la façade et, pour les lucarnes, la forme des toitures des constructions avoisinantes.

La somme des largeurs des lucarnes et des châssis de toit n’excédera pas la moitié de la longueur du pan de toit sur lequel ils s’inscrivent.

Les ouvertures seront constituées par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans ou en arc de cercle.

Les lucarnes rampantes, en chapeau gendarme ou en trapèze ne sont autorisées que pour les constructions où ce type de lucarne existe déjà.

Les châssis de toit devront être :

* plus hauts que larges,
* contenus dans le plan du pan de toiture et leur emprise ne peut excéder le tiers de la largeur de ce pan de toiture au droit de la base du châssis,
* à au moins 1m de mur pignon le plus proche,
* ne former qu’une seule rangée sur le versant de la façade vue depuis le domaine public.

Sont interdits : Les lucarnes bombées, en œil de bœuf, outeau, chiens assis ou en lanterneau.

*Illustration de synthèse des types de lucarnes autorisés :*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| session0 | session0 | session0 | session0 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

###### 4.3.3. Les toitures de vérandas

La toiture devra être portée par une structure en bois, métal ou PVC, identique :

* soit à la construction existante,
* soit aux profils de la façade de la véranda.

###### 4.3.4. Dispositions particulières

Il n’est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d’intérêt collectif et services publics.

Il n’est pas fixé de règles pour les constructions et installations dédié à l’exploitation agricole. La couverture doit être de teinte de l’ardoise naturelle ou de la petite tuile plate, d’aspect mat, et similaire à celle des constructions environnantes.

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées. Les toitures des vérandas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparentes ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus, les nouvelles toitures pourront être édifiées dans le prolongement des toitures existantes à condition qu’il n’y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

#### 4.4 Caractéristiques des éléments techniques

###### 4.4.1 Les descentes d’eaux pluviales :

Les descentes d’eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les gouttières et descente d’eaux pluviales doivent être en zinc.

En façade sur voie et emprise publique, les gouttières pendantes, chêneaux apparents, couvertines de corniches ou de muret, descentes d'eau pluviales, etc., seront en zinc naturel ou pré patiné, en cuivre, en acier galvanisé, en aluminium, de couleur foncée ou en bois.

Pour ces éléments, le PVC est à proscrire. Un dauphin en fonte, à partir du sol, est à prévoir sur une hauteur de 1 mètre minimum dans le cas d'une descente d'eau pluviale sur le domaine public.

###### 4.4.2 Les rampes de parking :

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s’harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

###### 4.4.3 Les éléments techniques liés aux réseaux :

Les éléments techniques liés aux réseaux (coffrets, poste de transformation…) doivent être intégrés dans les parties maçonnées des clôtures, dans le corps des bâtiments ou à défaut présenter une intégration architecturale qualitative.

###### 4.4.4 Les édicules et gaines techniques :

Les édicules techniques en toiture tels que machinerie d’ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction et par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s’harmonisant avec elle.

###### 4.4.5 Les dévoiements des conduits de cheminée :

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que les cheminées à usage de conduit (aération, fumée, ventilation…) peuvent dépasser à maxima d’1 mètre du volume de la toiture.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. L'utilisation d'un conduit de cheminée métallique non recouvert est interdit.

###### 4.4.6 Les antennes :

Les antennes paraboliques ne doivent pas être installées en surplomb de tout ou partie du domaine public et doivent être installées de telle sorte qu’elles soient masquées du domaine public par l’architecture de la construction (combles ou à l’arrière de la construction), par les annexes de celle-ci ou par un écran végétal.

Elles doivent avoir une couleur qui s’intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Lorsqu’elles s’implantent en toiture terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Lorsqu’elles s’implantent au sol, elles doivent s’intégrer à leur environnement notamment par des procédés de dissimulation de type arbre antenne.

###### 4.4.7 Les panneaux solaires ou photovoltaïques à usage domestique :

Afin de préserver l’aspect du faîtage qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l’impact visuel de l’installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans la composition architecturale d’ensemble de la construction et notamment à la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

A ce titre, les installations doivent être :

* soit implantées au sol, soit sur un versant de toiture, soit sur une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin, etc…).
* d’aspect mat et non brillant ;
* posées de manière groupée, en tenant compte de l’ordonnancement de la façade ;
* posées en bandeaux en crête ou en bas de toiture (selon les cas) ;
* posées avec des montants d’une couleur similaire à celle de la toiture.

###### 4.4.8 Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils :

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils (dont les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires) devront être implantés à un endroit non visible du domaine public et caché du voisinage.

Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu’ils restent peu perceptibles visuellement et qu’ils cherchent à s’intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés.

Leur pose en façade sur voie et emprise publique est interdite, à l’exception des installations non perceptible depuis l’espace public et posée au sol.

#### 4.5 Caractéristiques des clôtures et portails

###### 4.5.1 Dispositions générales

|  |
| --- |
| Les clôtures ne sont pas obligatoires.  Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l’objet d’une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité. |

Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.

Lorsque le terrain est en pente, la clôture sera implantée en palier régulier permettant de préserver la hauteur moyenne de 1,80m. chaque palier sera délimité par un pilier.

La finition des enduits sera talochée, feutrée, lissée.

L’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, …) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc…) est interdit.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures (hors muret) seront de teintes sombres.

###### 4.5.2 En bordure des voies (ouvertes à la circulation automobile)

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètres. Une hauteur supérieure pourra être admise s’il s’agit de la réfection ou du prolongement d’un mur existant d’une hauteur supérieure, à condition de respecter l’aspect et la hauteur de ce mur existant.

Les clôtures seront composées :

* soit d’un mur de clôture à condition qu’il s’inscrive dans la continuité d’un murs anciens existants avoisinants (hauteur, tons, et matériaux).
* soit de haies doublées ou non de grillage,
* soit de murets/murs bahuts surmontés ou non de barreaudages ajourés métalliques ou en bois. Dans ce cas, la hauteur de la clôture pleine (murets/mur bahut) est limitée à 1,00 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boites aux lettres.

Les piliers intermédiaires pourront dépasser la clôture jusqu’à 10 cm.

Sont interdites les utilisations :

* de toile tissée ou déroulée ;
* de plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,20 mètre.
* de matériaux de récupération (tôle ondulée, palette,...).

###### 4.5.3 En limites séparatives (et bordures des voies et emprises publiques non ouvertes à la circulation auto)

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Sur l’ensemble des limites séparatives, la clôture doit être uniforme et de même hauteur.

Entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement avec le mur de façade et les constructions avoisinantes. Elles devront constituer des ensembles homogènes composés :

* de haies doublées ou non de grillage ;
* ou de murets (d’1 mètre maximum) surmontés ou non de barreaudage ou de lisses.
* ou de grillages, de barreaudages, ou de lisses.

###### 4.5.4 Portails et portillons

Les portails et portillons d’accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives.

Ils sont limités à une hauteur de 2,20 mètres. Cette disposition prend en compte les poteaux attenants aux portails, limités à une hauteur de 2,20 mètres.

La largeur des portails est fixée à 3 mètres minimum et 5 mètres maximum.

La largeur des portillons est fixée à 1 mètre maximum.

Les portes et portails en bois naturel doivent être traités en couleur de peinture en harmonie avec l'environnement immédiat.

Il sera privilégié les teintes sombres ou en harmonie avec les autres éléments tels les volets. Les barreaudages seront verticaux.

Si les conditions de sécurité l’exigent, un retrait minimal de 5 mètres des portails sera demandé par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie ou emprise publique

###### 4.5.5 Dispositions particulières

Les dispositions ci-avant ne s’imposent pas aux clôtures des terrains occupés par une exploitation agricole ou équipements d’intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l’imposent.

#### 4.5 Obligations en matière de performance énergétique

Pour toute construction, la recherche en matière d’énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

* une performance énergétique,
* un impact environnemental positif,
* une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l’installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l’objet d’une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d’isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d’origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d’installations nécessaires à l’implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

#### 4.6 Conditions pour limiter l’imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle. En cas d’impossibilité à infiltrer ces eaux à la parcelle, le pétitionnaire devra apporter tous les éléments de compréhension et de décision à la collectivité pour étudier une solution alternative.

### Article 1AUh5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

#### 5.1 Aménagement des abords et du terrain

L’adaptation des constructions au niveau du terrain naturel est le principe général. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions, sauf impositions d’ordre hydrologique notamment liés aux risques, doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

#### 5.2 Traitement des espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l’échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d’un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité.

Les espaces restés libres après implantation des constructions, de leurs accès et des aires de stationnements doivent faire l'objet d'un traitement paysager planté, comportant au moins un arbre de haute tige par 300 m² d'espace non construit.

Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être enterrées ou masquées par des haies vives ou des arbres pour constituer un écran visuel.

#### 5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

###### 5.2.1 Les espaces libres de toute construction en élévation

Au moins 30% de la superficie du terrain seront traités en espaces perméables dont 50 % en espace vert de pleine terre) et être conçus pour créer un prolongement naturel des espaces verts publics.

Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d’épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d’un espace vert de qualité.

Lorsqu’ils ne sont pas bâtis, les espaces imperméabilisés doivent être limités. Ils doivent faire l’objet d’un traitement paysager afin de participer à l’amélioration du cadre de vie, à la gestion de l’eau pluviale et au maintien d’une biodiversité en milieu urbain.

###### 5.2.2 Parcs de stationnement et leurs accès

Les aires de stationnement en surface de plus de 1000m2 doivent s’intégrer à leur environnement par des plantations d’accompagnement dont 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les aires de stationnement en surface :

* devront contribuer à la qualité des espaces libres notamment par l’emploi de plantations d’accompagnement ;
* sont conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
* La réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement ;
* L’utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
* la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

###### 5.2.3 Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d’essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d’espèces exotiques potentiellement invasives.

###### 5.2.4 Règle particulière

Il n’est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d’intérêt collectif et services publics.

### Article 1AUh6 : Stationnement

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

#### 6.1 Modalités d’application des normes de stationnement

La superficie retenue pour le stationnement de véhicule, y compris les accès, est de 25 m².

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et l’arrêté du 31 août 1999 et notamment celles mentionnées à l’article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place (relatif à l’accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

Un même espace de stationnement peut satisfaire aux besoins de plusieurs activités dans la mesure où elles parviennent à faire la démonstration qu’elles utilisent ces places à des horaires ou des périodes différentes.

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations au prorata des surfaces de plancher respectives.

Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales. Les extensions des constructions existantes et le changement de destination des constructions existantes sont soumises aux obligations de création de stationnements.

En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d’une autorisation d’urbanisme doit être maintenu.

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

###### 6.1.1 Exigences minimales de stationnement automobile

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***Destination*** | ***Sous-destination*** | ***Nombre minimum de places imposées*** |
| Habitation | Logement | 2 places de stationnement par logement  1 place par logement aidé |
| Hébergement | 1 place pour 3 logements |
| Commerces et activités de services | Artisanat et commerce de détail | 1 place par tranche de 30m² de surface de plancher |
| Restauration | 1 place pour 10m2 de salle de réception |
| Activités de service ou s’effectue l’accueil d’une clientèle | 1,5 place par tranche de 100 m² de surface de plancher |
| Hôtels | 1 place par chambre |
| Équipement d’intérêt collectifs et service public | Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques | Nombre de places correspondant aux besoins des constructions et à la desserte existante en transport en commun. |
| Locaux techniques et industriels des administration publiques |
| Établissement d’enseignement, de santé et d’action sociale |
| Salles d’art et de spectacle |
| Équipements sportifs |
| Autres équipements recevant du public |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | 1 place par 60m² surface de plancher d’industrie |
| Bureau | 1 place par tranche de 30m² de surface de plancher |

#### 6.2 Prescriptions en matière de stationnement pour les deux roues non motorisés

###### 6.2.1 Exigences minimales de stationnement deux roues non motorisés

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***Destination*** | ***Sous-destination*** | ***Nombre de places imposées*** |
| Habitation | Logement | 1 place par logement |
| Hébergement | 1 place pour 3 logements |
| Commerces et activités de services | Artisanat et commerce de détail | 2 places par tranche de 100 m² de surface de plancher |
| Restauration | 1 place pour 100m2 de salle de réception avec un minimum de 10 places |
| Activités de service ou s’effectue l’accueil d’une clientèle | 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher |
| Hôtels | 1 place pour 5 chambres |
| Équipement d’intérêt collectifs et service public | Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques | Nombre de places correspondant aux besoins des constructions |
| Locaux techniques et industriels des administration publiques |
| Établissement d’enseignement, de santé et d’action sociale |
| Salles d’art et de spectacle |
| Équipements sportifs |
| Autres équipements recevant du public |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | 1 place par 200 m² surface de plancher affectés à l'activité |
| Bureau | 1 place par 30m² surface de plancher de bureaux |

Les immeubles d’habitations de plus de 5 logements doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant au minimum à une superficie de 1,5m2 par tranche entamée de 100 m2 de surface de plancher.

#### 6.3 Cas particuliers

Il n’est pas exigé la réalisation de place de stationnement lors de la réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l’État.

## Chapitre 3 - Équipement et réseaux

### Article 1AUh7 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### 7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d’accès aux voies ouvertes au public

|  |
| --- |
| Toute construction ou autre mode d’occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie ou emprise publique ou privée permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l’incendie, protection civile, sécurité routière, ou encore ramassage des ordures ménagères.  Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l’intensité du trafic. |

###### 7.1.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n’obtienne un passage dans les conditions fixées par l’article 682 du Code civil

Les accès sur la voie ou emprise publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l’objet d’une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Il ne sera autorisé qu’un seul accès pour les façades de moins de 20 mètres de large et deux accès pour les façades strictement supérieure à 20 mètres de large.

###### 7.1.2 Voirie

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l’importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

La hauteur libre de mobiliers ou d’équipements (lampadaire, câbles, etc.) de ces voies devra être au minimum de 4,5 mètres.

Elles seront au minimum :

* d’une largeur de 5 mètres (avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures) pour les voies à double sens.
* d’une largeur minimale de 3 mètres dans les cas suivants lorsque la voie nouvelle est à sens unique, ou lorsque la voie n'excède pas 50 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 3 logements.

Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis intéressants sur le plan de l'architecture ou de l’urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles (voirie partagées, etc).

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte se terminant en impasse, des aménagements qualitatifs et paysagers doivent permettre le retournement des véhicules y compris les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

#### 7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte se terminant en impasse, des aménagements qualitatifs et paysagers doivent permettre le retournement des véhicules y compris les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Tout type de végétation pouvant gêner la circulation doit faire l’objet d’un élagage régulier permettant un passage aisé du véhicule dans le sens de la largeur et de la hauteur.

### Article 1AUh8 : Desserte par les réseaux

#### 8.1 Gestion de l’eau

###### 8.1.1 Eau potable

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

L’alimentation en eau potable de toute construction à usage d’habitation ou d’activité doit être assurée par le réseau public dans les conditions conformes aux règlements locaux en vigueur.

###### 8.1.2 Eaux usées

Le branchement sur le réseau d’assainissement collectif lorsqu’il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d’absence de réseau public d’assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l’assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d’assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d’assainissement.

Tout rejet d’eaux usées autres que domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau public d’assainissement doit faire l’objet d’une autorisation préalable par le service public de l’assainissement.

###### 8.1.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non -imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.

Parce que l’espace est compté en milieu urbain, il convient d’attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d’espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu’il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d’infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.

Toute réalisation visant à utiliser l’eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels.

Par ailleurs, à chaque fois que ce sera possible, et en fonction de l’aptitude des sols à l’infiltration, les eaux pluviales seront infiltrées de façon privilégiée par rapport aux rejets en réseau.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d’eaux pluviales.

#### 8.2 Gestion des réseaux d’énergies

###### 8.2.1 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lorsque les lignes de transport d’énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d’une opération d’aménagement par exemple) doivent être réalisées en souterrain.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

###### 8.2.2 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

L'enfouissement des réseaux électrique, téléphonique et de câblage est obligatoire chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent, en concertation avec les organismes publics concernés. Les comptages doivent être prévus en coffret, en limite de propriété, à l'alignement du domaine public.

Les antennes relais devront être intégrées aux bâtiments ou aux infrastructures présentes sur le site de façon à limiter au maximum leur impact visuel dans leur environnement proche et lointain.

#### 8.3 Déchets ménagers et assimilés

Les immeubles de logements collectifs et les ensembles de logements individuels groupés devront comporter un espace équipé et dimensionné pour le stockage des ordures ménagères ménagers, incluant la collecte sélective, et pouvant être accessible dans la mesure du possible, directement depuis le domaine public.

Tout projet de construction nouvelle quelle que soit sa destination, doit prévoir une aire de présentation des ordures ménagères limitrophe au domaine public.

Les installations devront respecter les dispositions règlementaires établies par l'organisme gérant les ordures ménagères sur le territoire intercommunal.

# Dispositions applicables à la zone 1AUe

|  |
| --- |
| Le présent titre s'applique à la zone urbaine 1AUe du PLUi.  La zone UE correspond aux secteurs d’extension du tissu urbain dédiés au développement d’infrastructures publiques et/ou d’équipement d’intérêt général. |
| Les dispositions règlementaires applicables à la zone 1AUe comprennent cumulativement :   * Les dispositions écrites précisées ci-après ; * Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales ») * Les dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques et notamment (sans que cela ne constitue une liste exhaustive) :   + Les dispositions relatives au patrimoine bâti identifié ;   + Les dispositions relatives aux arbres remarquables identifiés ;   + Les dispositions relatives aux alignements végétaux identifiés ;   + Les dispositions relatives aux jardins et parcs identifiés ;   + Les dispositions relatives aux linéaires commerciaux identifiés ;   + Les dispositions relatives aux axes de ruissellement. * Les dispositions figurant aux Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité́. * Les dispositions relatives au périmètre délimité des abords de Monument historiques. |

## Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités

### Article 1AUe1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d’activité

*Tableau de synthèse : X = autorisé sans condition / X = autorisé sous condition(s) / X = interdit*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Destination** | **Sous-destination** | **1AUe** | |
|  |  | **Autorisée** | **Interdite** |
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole |  | X |
| Exploitation forestière |  | X |
| Habitation | Logement | X |  |
| Hébergement |  | X |
| Commerces et activités de services | Artisanat et commerce de détail |  | X |
| Restauration |  | X |
| Commerce de gros |  | X |
| Activités de service ou s’effectue l’accueil d’une clientèle | X |  |
| Hôtels |  | X |
| Autres hébergements touristiques |  | X |
| Cinéma |  | X |
| Équipement d’intérêt collectifs et service public | Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques | X |  |
| Locaux techniques et industriels des administration publiques | X |  |
| Établissement d’enseignement, de santé et d’action sociale | X |  |
| Salles d’art et de spectacle | X |  |
| Équipements sportifs | X |  |
| Autres équipements recevant du public | X |  |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie |  | X |
| Entrepôt |  | X |
| Bureau |  | X |
| Centre des congrès et d’exposition |  | X |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Affectations des sols | Affouillements / exhaussements | X |  |
| Remblai des mares / étangs |  | X |
| Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale |  | X |
| Garage collectif de caravanes / résidence mobile |  | X |
| Stationnement de caravanes isolé | X |  |

#### 1.1 Usages et affectations des sols, types d’activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

* les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
* les constructions destinées à l’habitation à l’exception du logement de fonction,
* les constructions destinées aux commerces et activité de service à l’exception des activités de service ou s’effectue l’accueil d’une clientèle sous les conditions exposés ci-après,
* les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
* les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités ou plus sur une parcelle n’accueillant pas la résidence principale de l’utilisateur sauf dans le cas d’une opérations d’ensemble d’habitat collectif ;
* les garages ou stationnements collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
* l'ouverture et l’exploitation de carrières ;
* les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves (inertes et inaptes à la circulation) ;
* l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

#### 1.2 Types d’activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

* Les constructions à destination de logement aux conditions cumulatives suivantes :
* qu’il s’agissent d’un logement de fonction dûment justifié par la nécessité d’un gardiennage permanent des équipements ;
* et que le logement soit inséré dans le volume de la construction à vocation d’équipement
* et que la surface de plancher du logement n’excède pas 1/3 de l’entière emprise au sol de l’équipement.
* Les constructions à destination aux activités de service où s’effectue l’accueil d’une clientèle à condition qu’il s’agissent d’un cabinet médical privé ou de locaux pour praticiens de la santé ;
* Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
* elles n’entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d’habitation ;
* les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l’environnement actuel ou prévu de la zone où elles s’implantent.
* Pour les installations classées existantes, soumises à déclaration ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.
* Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.
* Les aires de stationnement ouvertes au public dans la mesure d’un traitement paysager et d’une bonne intégration au paysage urbain.

### Article 1AUe2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

## Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article 1AUe3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1 Emprise au sol des constructions

###### 3.1.1 Règle générale

L’emprise au sol est limitée à 75% du terrain.

###### 3.1.2 Règles particulières :

Il n’est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d’intérêt collectif et services publics.

La reconstruction à l’identique d’un (ou de) bâtiment(s) ne respectant pas la règle ci-dessus est autorisée.

#### 3.2 Hauteur des constructions

###### 3.2.1 Dispositions générales

La hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du terrain naturel en milieu, de façade ou milieu du plan de façade, et ne peut excéder :

* 20 m au faitage ou à l’attique pour les équipements sportifs et les salles d’art et de spectacle.
* 18 m au faitage ou à l’attique pour les autres équipements d’intérêt collectifs et service public
* 8 m au faitage ou à l’attique pour les activités de service où s’effectue l’accueil d’une clientèle.

La hauteur maximale des extensions de la construction principale doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale à laquelle elles se rattachent.

La hauteur maximale des annexes à la construction principale est limité à 4,50 mètres au faitage ou à l’attique. Le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + des combles aménageables (en cas de toiture à pentes).

###### 3.2.2 Dispositions particulières

Au titre de l’article R 111-21 du code de l’urbanisme, une hauteur différente pourra être demandée si la construction est susceptible de porter atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales.

Lorsqu’une construction existante à la date d’approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2.1, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs au faitage ou à l’attique de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs au faitage ou à l’attique de la construction existante à la date d’approbation du présent règlement.

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

* aux ouvrages techniques, cheminées, mât et autres superstructures
* aux éléments particuliers de la conception architecturale : flèche, mât, clocher, coupole, minaret, porche, …

#### 3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

|  |
| --- |
| Les dispositions ci-après ne s’appliquent pas aux aux équipements d’intérêt collectif et services publics. |

###### 3.3.1 Dispositions générales

Les façades principales des constructions devront être implantées :

* soit à l’alignement des voies et emprises publiques ;
* soit en recul des voies et emprises publiques en respectant un recul de 5 mètres minimum.

Les annexes des constructions existantes devront être implantées :

* soit à l’alignement des voies et emprises publiques ;
* soit en recul des voies et emprises publiques en respectant un recul minimal de 2 mètres.

Les locaux de moins de 10m2 (abri vélo, abri poubelle, …) peuvent déroger à la règle de l’alignement. Toutefois, en cas de recul, celui-ci sera d’un mètre minimum depuis les voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.

###### 3.3.2 Dispositions particulières

L’implantation des constructions destinées aux équipements d’intérêt collectif et services publics n’est pas réglementée.

En cas d’extensions des constructions existantes à la date d’approbation du PLUi non conformes aux dispositions de la zone doivent être réalisées :

* soit dans le respect des dispositions de la zone,
* soit dans le prolongement de la construction existante et sans réduire le recul existant.

En cas de reconstruction après sinistre, l'implantation du bâtiment à l'identique de l'implantation initiale est possible sauf prescriptions contraire dans les plans de prévention des risques.

En cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'un bâtiment existant, une saillie limitée à 30 cm par rapport au recul existant est autorisée.

Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :

* aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves, etc… à condition d’une bonne intégration paysagère
* aux locaux destinés au rangement de vélos ou au stockage des ordures ménagères ménagers, à condition d’une bonne intégration paysagère.
* aux balcons, terrasses, loggias et tout élément de ce type.

###### 3.3.4 Pour les terrains situés entre deux voies

Les règles précédentes doivent s’appliquer par rapport à l’ensemble des voies ouvertes à la circulation automobile.

Les limites donnant sur des voies seulement ouvertes aux circulations douces seront traitées comme des limites séparatives.

###### 3.3.5 Pour les terrains situés à l’angle de deux rues

Les règles précédentes doivent s’appliquer par rapport à l’ensemble des voies ouvertes à la circulation automobile.

Les limites donnant sur des voies seulement ouvertes aux circulations douces seront traitées comme des limites séparatives.

#### 3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

|  |
| --- |
| Les dispositions ci-après ne s’appliquent pas aux aux équipements d’intérêt collectif et services publics. |

###### 3.4.1 Dispositions générales

Les constructions devront être édifiées :

* soit sur une ou sur les 2 limites séparatives latérales de propriété.
* soit en retrait. Le retrait est imposé lorsque la limite séparative est commune (en plus d’un point) à une zone A.

En cas de retrait, la largeur (L) de ce retrait est au moins égale à la moitié de la hauteur (H/2) de chaque façade au droit des limites séparatives :

* un minimum de 2,50 mètres pour les façades aveugles ou comprenant des baies dont les allèges se situent au-dessus de 1,80 mètre.
* un minimum de 4 mètres pour les façades comprenant des baies dont les allèges se situent au- dessous de 1,80 mètre.
* un minimum de 5 mètres est imposé lorsque la limite séparative est commune (en plus d’un point) à une zone A.

###### 3.4.2 Dispositions particulières

L’implantation des constructions destinées aux équipements d’intérêt collectif et services publics n’est pas réglementée.

En cas d’extensions de constructions existantes à la date d’approbation du PLUi non conformes aux dispositions de la zone l’implantation doit se faire  :

* soit dans le respect des dispositions de la zone,
* soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

Les prescriptions de l’article UE 3.4.1 ne s’appliquent pas :

* aux abris de jardin, locaux vélos, aux locaux techniques ou de stockage des ordures ménagères qui pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives,

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

###### 3.5.1 Règles générales

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée. Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles, un retrait de 5 mètres minimum.

###### 3.5.2 Règles particulières

Il n’est pas fixé de règle :

* Pour les abris de jardin ;
* Pour les travaux (réhabilitation, modifications, transformation) réalisés sur les façades de constructions existantes ne respectant pas les règles d’implantation évoquées ci-dessus à condition qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairement et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants.

En cas de construction existante à la date d’approbation du présent règlement ne respectant pas les règles d’implantation évoquées ci-dessus, son extension dans le prolongement de l’existant ou sans réduire le retrait est admise.

### Article 1AUe4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

|  |
| --- |
| Les dispositions ci-après ne s’appliquent pas aux aux équipements d’intérêt collectif et services publics. |

#### 4.1 Conditions d’application des dispositions de l’article

Les constructions doivent présenter, dans leur gabarit et leur composition, des proportions harmonieuses. Les volumes doivent être simples et s’accorder avec les volumes environnants.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l’architecture de ces constructions.

S’agissant d’annexes ou d’extensions, il peut être fait usage de matériaux d’aspects différents de ceux de la construction principale, mais en harmonie d’aspect et de couleur avec celle-ci et l’environnement dans lequel elles prennent place.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d’ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

L’utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d’éviter l’émission de gaz à effet de serre, l’installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d’énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l’immeuble sont autorisées.

#### 4.2 Caractéristiques des façades

###### 4.2.1 Règles générales

Les matériaux destinés à être recouverts d’un parement ou d’enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, …).

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

###### 4.2.2 Les ouvertures en façade

Toute modification d’ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l’ordonnancement des façades et l’équilibre structurel de celle-ci.

Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d’origine.

Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintes dans la masse) dans des tons s’harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade. En cas d’extension, rénovation et annexes, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être posés en façade, ni sous linteau.



La teinte des volets roulants devra s'intégrer qualitativement à la façade (menuiserie, enduit ou autre.

Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples. Les gardes corps présentant l’aspect de la tôle perforée doivent présenter un taux de transparence d’au moins 75%.

###### 4.2.3 Les vérandas

Cf. annexe 1 du règlement – glossaire

###### 4.2.4 Règles particulières

#### Il n’est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d’intérêt collectif et services publics.

#### 4.3 Caractéristiques des toitures

###### 4.3.1 Règles générales

Non règlementées.

###### 4.3.2. Les ouvertures de toiture

Non règlementées.

###### 4.3.3. Les toitures de vérandas

Non règlementées.

#### 4.4 Caractéristiques des éléments techniques

###### 4.4.1 Les descentes d’eaux pluviales :

Non règlementées.

###### 4.4.2 Les rampes de parking :

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s’harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

###### 4.4.3 Les éléments techniques liés aux réseaux :

Les éléments techniques liés aux réseaux (coffrets, poste de transformation…) doivent être intégrés dans les parties maçonnées des clôtures, dans le corps des bâtiments ou à défaut présenter une intégration architecturale qualitative.

###### 4.4.4 Les édicules et gaines techniques :

Les édicules techniques en toiture tels que machinerie d’ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction et par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s’harmonisant avec elle.

###### 4.4.5 Les dévoiements des conduits de cheminée :

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que les cheminées à usage de conduit (aération, fumée, ventilation…) peuvent dépasser à maxima d’1 mètre du volume de la toiture.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. L'utilisation d'un conduit de cheminée métallique non recouvert est interdit.

###### 4.4.6 Les antennes :

Lorsqu’elles s’implantent au sol, elles doivent s’intégrer à leur environnement notamment par des procédés de dissimulation de type arbre antenne.

###### 4.4.7 Les panneaux solaires ou photovoltaïques à usage domestique :

Afin de préserver l’aspect du faîtage qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l’impact visuel de l’installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans la composition architecturale d’ensemble de la construction et notamment à la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

A ce titre, les installations doivent être :

* soit implantées au sol, soit sur un versant de toiture, soit sur une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin, etc…).
* d’aspect mat et non brillant ;
* posées de manière groupée, en tenant compte de l’ordonnancement de la façade ;
* posées en bandeaux en crête ou en bas de toiture (selon les cas) ;
* posées avec des montants d’une couleur similaire à celle de la toiture.

###### 4.4.8 Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils :

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils (dont les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires) devront être implantés à un endroit non visible du domaine public et caché du voisinage.

Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu’ils restent peu perceptibles visuellement et qu’ils cherchent à s’intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés.

Leur pose en façade sur voie et emprise publique est interdite, à l’exception des installations non perceptible depuis l’espace public.

#### 4.5 Caractéristiques des clôtures et portails

###### 4.5.1 Dispositions générales

|  |
| --- |
| Les clôtures ne sont pas obligatoires.  Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l’objet d’une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité. |

Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.

L’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, …) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc…) est interdit.

###### 4.5.2 En bordure des voies (ouvertes à la circulation automobile)

Non règlementées.

###### 4.5.3 En limites séparatives (et bordures des voies et emprises publiques non ouvertes à la circulation auto)

Non règlementées.

###### 4.5.4 Portails et portillons

Non règlementées.

#### 4.5 Obligations en matière de performance énergétique

Pour toute construction, la recherche en matière d’énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

* une performance énergétique,
* un impact environnemental positif,
* une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l’installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l’objet d’une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d’isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d’origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d’installations nécessaires à l’implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

#### 4.6 Conditions pour limiter l’imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle. En cas d’impossibilité à infiltrer ces eaux à la parcelle, le pétitionnaire devra apporter tous les éléments de compréhension et de décision à la collectivité pour étudier une solution alternative.

### Article 1AUe5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

#### 5.1 Aménagement des abords et du terrain

L’adaptation des constructions au niveau du terrain naturel est le principe général. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions, sauf impositions d’ordre hydrologique notamment liés aux risques, doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

#### 5.2 Traitement des espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l’échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d’un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité.

Les espaces restés libres après implantation des constructions, de leurs accès et des aires de stationnements doivent faire l'objet d'un traitement paysager planté, comportant au moins un arbre de haute tige par 300 m² d'espace non construit.

Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être enterrées ou masquées par des haies vives ou des arbres pour constituer un écran visuel.

#### 5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

###### 5.2.1 Les espaces libres de toute construction en élévation

Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces perméables dont 50 % en espace vert de pleine terre) et être conçus pour créer un prolongement naturel des espaces verts publics.

Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d’épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d’un espace vert de qualité.

Lorsqu’ils ne sont pas bâtis, les espaces imperméabilisés doivent être limités. Ils doivent faire l’objet d’un traitement paysager afin de participer à l’amélioration du cadre de vie, à la gestion de l’eau pluviale et au maintien d’une biodiversité en milieu urbain.

###### 5.2.2 Parcs de stationnement et leurs accès

Les aires de stationnement en surface de plus de 1000m2 doivent s’intégrer à leur environnement par des plantations d’accompagnement dont 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les aires de stationnement en surface :

* devront contribuer à la qualité des espaces libres notamment par l’emploi de plantations d’accompagnement ;
* sont conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
* La réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement ;
* L’utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
* la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

###### 5.2.3 Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d’essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d’espèces exotiques potentiellement invasives.

###### 5.2.4 Règle particulière

Il n’est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d’intérêt collectif et services publics.

### Article 1AUe6 : Stationnement

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

#### 6.1 Modalités d’application des normes de stationnement

La superficie retenue pour le stationnement de véhicule, y compris les accès, est de 25 m².

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et l’arrêté du 31 août 1999 et notamment celles mentionnées à l’article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place (relatif à l’accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

Un même espace de stationnement peut satisfaire aux besoins de plusieurs activités dans la mesure où elles parviennent à faire la démonstration qu’elles utilisent ces places à des horaires ou des périodes différentes.

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations au prorata des surfaces de plancher respectives.

Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales. Les extensions des constructions existantes et le changement de destination des constructions existantes sont soumises aux obligations de création de stationnements.

En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d’une autorisation d’urbanisme doit être maintenu.

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

###### 6.1.1 Exigences minimales de stationnement automobile

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***Destination*** | ***Sous-destination*** | ***Nombre minimum de places imposées*** |
| Habitation | Logement | 2 places de stationnement par logement  1 place par logement aidé |
| Équipement d’intérêt collectifs et service public | Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques | Nombre de places correspondant aux besoins des constructions et à la desserte existante en transport en commun. |
| Locaux techniques et industriels des administration publiques |
| Établissement d’enseignement, de santé et d’action sociale |
| Salles d’art et de spectacle |
| Équipements sportifs |
| Autres équipements recevant du public |

#### 6.2 Prescriptions en matière de stationnement pour les deux roues non motorisés

###### 6.2.1 Exigences minimales de stationnement deux roues non motorisés

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***Destination*** | ***Sous-destination*** | ***Nombre de places imposées*** |
| Habitation | Logement | 1 place par logement |
| Équipement d’intérêt collectifs et service public | Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques | Nombre de places correspondant aux besoins des constructions |
| Locaux techniques et industriels des administration publiques |
| Établissement d’enseignement, de santé et d’action sociale |
| Salles d’art et de spectacle |
| Équipements sportifs |
| Autres équipements recevant du public |

Les immeubles d’habitations de plus de 5 logements doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant au minimum à une superficie de 1,5m2 par tranche entamée de 100 m2 de surface de plancher.

#### 6.3 Cas particuliers

Il n’est pas exigé la réalisation de place de stationnement lors de la réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l’État.

## Chapitre 3 - Équipement et réseaux

### Article 1AUe7 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### 7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d’accès aux voies ouvertes au public

|  |
| --- |
| Toute construction ou autre mode d’occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie ou emprise publique ou privée permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l’incendie, protection civile, sécurité routière, ou encore ramassage des ordures ménagères.  Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l’intensité du trafic. |

###### 7.1.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n’obtienne un passage dans les conditions fixées par l’article 682 du Code civil

Les accès sur la voie ou emprise publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l’objet d’une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Il ne sera autorisé qu’un seul accès pour les façades de moins de 20 mètres de large et deux accès pour les façades strictement supérieure à 20 mètres de large.

###### 7.1.2 Voirie

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l’importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

La hauteur libre de mobiliers ou d’équipements (lampadaire, câbles, etc.) de ces voies devra être au minimum de 4,5 mètres.

Elles seront au minimum :

* d’une largeur de 5 mètres (avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures) pour les voies à double sens.
* d’une largeur minimale de 3 mètres dans les cas suivants lorsque la voie nouvelle est à sens unique, ou lorsque la voie n'excède pas 50 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 3 logements.

Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis intéressants sur le plan de l'architecture ou de l’urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles (voirie partagées, etc).

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte se terminant en impasse, des aménagements qualitatifs et paysagers doivent permettre le retournement des véhicules y compris les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

#### 7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte se terminant en impasse, des aménagements qualitatifs et paysagers doivent permettre le retournement des véhicules y compris les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Tout type de végétation pouvant gêner la circulation doit faire l’objet d’un élagage régulier permettant un passage aisé du véhicule dans le sens de la largeur et de la hauteur.

### Article 1AUe8 : Desserte par les réseaux

#### 8.1 Gestion de l’eau

###### 8.1.1 Eau potable

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

L’alimentation en eau potable de toute construction à usage d’habitation ou d’activité doit être assurée par le réseau public dans les conditions conformes aux règlements locaux en vigueur.

###### 8.1.2 Eaux usées

Le branchement sur le réseau d’assainissement collectif lorsqu’il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d’absence de réseau public d’assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l’assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d’assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d’assainissement.

Tout rejet d’eaux usées autres que domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau public d’assainissement doit faire l’objet d’une autorisation préalable par le service public de l’assainissement.

###### 8.1.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non -imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.

Parce que l’espace est compté en milieu urbain, il convient d’attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d’espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu’il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d’infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.

Toute réalisation visant à utiliser l’eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels.

Par ailleurs, à chaque fois que ce sera possible, et en fonction de l’aptitude des sols à l’infiltration, les eaux pluviales seront infiltrées de façon privilégiée par rapport aux rejets en réseau.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d’eaux pluviales.

#### 8.2 Gestion des réseaux d’énergies

###### 8.2.1 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lorsque les lignes de transport d’énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d’une opération d’aménagement par exemple) doivent être réalisées en souterrain.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

###### 8.2.2 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

L'enfouissement des réseaux électrique, téléphonique et de câblage est obligatoire chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent, en concertation avec les organismes publics concernés. Les comptages doivent être prévus en coffret, en limite de propriété, à l'alignement du domaine public.

Les antennes relais devront être intégrées aux bâtiments ou aux infrastructures présentes sur le site de façon à limiter au maximum leur impact visuel dans leur environnement proche et lointain.

#### 8.3 Déchets ménagers et assimilés

Les immeubles de logements collectifs et les ensembles de logements individuels groupés devront comporter un espace équipé et dimensionné pour le stockage des ordures ménagères ménagers, incluant la collecte sélective, et pouvant être accessible dans la mesure du possible, directement depuis le domaine public.

Tout projet de construction nouvelle quelle que soit sa destination, doit prévoir une aire de présentation des ordures ménagères limitrophe au domaine public.

Les installations devront respecter les dispositions règlementaires établies par l'organisme gérant les ordures ménagères sur le territoire intercommunal.

à 200 m2 et d’être compatibles avec la fonction résidentielle de la zone et notamment en prévoyant que les nuisances prévisibles soient gérées pour être compatibles avec l’habitat ;

Les constructions à destination du commerce de détail à condition qu’elles présentent une surface de vente inférieure à 200 m2 ;

Les constructions à destination d’entrepôt, à condition :

* d’être associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination autorisée dans la zone,
* et qu’elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l’intégration dans l’environnement.

Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu’ils soient liés :

* aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
* ou à des aménagements paysagers,
* ou à des aménagements hydrauliques,
* ou à des travaux d’infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d’aménagement d’espace public,
* ou à la mise en valeur du paysage, d’un site ou d’un vestige archéologique,
* ou à l’exploitation des énergies renouvelables.

Les installations classées pour la protection de l’environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à condition :

* qu’elles soient nécessaires à la satisfaction des besoins domestiques des habitants,
* et qu’elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d’habitations,
* et que des dispositions soient prises afin d’éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage,
* et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

# Dispositions applicables à la zone 1AUz

|  |
| --- |
| Le présent titre s'applique à la zone urbaine 1AUz du PLUi.  La zone 1AUz correspond aux secteurs d’extension du tissus urbains dédiés au développement économique. |
| Les dispositions règlementaires applicables à la zone 1AUz comprennent cumulativement :   * Les dispositions écrites précisées ci-après ; * Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales ») * Les dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques et notamment (sans que cela ne constitue une liste exhaustive) :   + Les dispositions relatives au patrimoine bâti identifié ;   + Les dispositions relatives aux arbres remarquables identifiés ;   + Les dispositions relatives aux alignements végétaux identifiés ;   + Les dispositions relatives aux jardins et parcs identifiés ;   + Les dispositions relatives aux linéaires commerciaux identifiés ;   + Les dispositions relatives aux axes de ruissellement. * Les dispositions figurant aux Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité́. * Les dispositions relatives au périmètre délimité des abords de Monument historiques. |

## Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités

### Article 1AUz1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d’activité

*Tableau de synthèse : X = autorisé sans condition / X = autorisé sous condition(s) / X = interdit*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Destination** | **Sous-destination** | **UZa** | |
| **Autorisée** | **Interdite** |
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | X |  |
| Exploitation forestière | X |  |
| Habitation | Logement | X |  |
| Hébergement |  | X |
| Commerces et activités de services | Artisanat et commerce de détail |  | X |
| Restauration |  | X |
| Commerce de gros | X |  |
| Activités de service ou s’effectue l’accueil d’une clientèle |  | X |
| Hôtels |  | X |
| Autres hébergements touristiques |  | X |
| Cinéma |  | X |
| Équipement d’intérêt collectifs et service public | Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques | X |  |
| Locaux techniques et industriels des administration publiques | X |  |
| Établissement d’enseignement, de santé et d’action sociale | X |  |
| Salles d’art et de spectacle |  | X |
| Équipements sportifs |  | X |
| Autres équipements recevant du public |  | X |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | X |  |
| Entrepôt | X |  |
| Bureau | X |  |
| Centre des congrès et d’exposition | X |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Affectations des sols | Affouillements / exhaussements | X |  |
| Remblai des mares / étangs |  | X |
| Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale |  | X |
| Garage collectif de caravanes / résidence mobile | X |  |
| Stationnement de caravanes isolé | X |  |

#### 1.1 Usages et affectations des sols, types d’activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

* les constructions destinées à l’hébergement,
* les constructions destinées au commerce de gros, hôtel, autres hébergements touristique ou de cinéma,
* les constructions à usage de salle d’art et de spectacle, d’équipements sportifs, d’autres équipements recevant du public centres des congrès et d’exposition, ou de centres des congrès et d’exposition,
* les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités ou plus sur une parcelle n’accueillant pas la résidence principale de l’utilisateur sauf dans le cas d’une opérations d’ensemble d’habitat collectif,
* les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves (inertes et inaptes à la circulation) non liés à une activité existante.
* l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés et de parcs d'attractions
* l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

#### 1.2 Types d’activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

* Les constructions à destination de logement aux conditions cumulatives suivantes :
* qu’il s’agissent d’un logement de fonction dûment justifié par la nécessité d’un gardiennage permanent des activités ;
* et que le logement soit inséré dans le volume de la construction à vocation d’activité industrielle, artisanale ou de logistique ;
* et que la surface de plancher du logement n’excède pas 1/3 de l’entière emprise au sol du bâtiment d’activité.
* Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent l’ensemble des dispositions suivantes :
* elles n’entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d’habitation ;
* les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l’environnement actuel ou prévu de la zone où elles s’implantent.
* que les besoins en infrastructures de voirie et de réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative.
* Pour les installations classées existantes, soumises à déclaration ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.
* Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés dans la zone.
* Le stationnement isolé de caravanes/camping-cars/mobil-homes quelle qu’en soit la durée, à condition d’être limité à une caravane, ou camping-car, ou mobil-home et d’être stationné sur l’unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l’utilisateur.
* Les garages collectifs de caravanes et/ou de résidences mobiles à condition que ce soit par changement de destination d’un bâtiment existant à la date d’approbation du PLUI.

### Article 1AUz2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementée.

## Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article 1AUz3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1 Emprise au sol des constructions

###### 3.1.1 Règle générale

L’emprise au sol des constructions et installations ne devra pas excéder 75% de la surface du terrain.

###### 3.1.2 Règles particulières :

Il n’est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d’intérêt collectif et services publics.

La reconstruction à l’identique d’un (ou de) bâtiment(s) ne respectant pas la règle ci-dessus est autorisée.

#### 3.2 Hauteur des constructions

###### 3.2.1 Dispositions générales

La hauteur d’une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage. La hauteur des constructions ne peut excéder 20 mètre sau faitage (ou à l’attique en cas de toiture terrasse).:

###### 3.2.2 Dispositions particulières

Lorsque qu’il existe sur la limite séparative une construction présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale fixée au 3.2.1, la nouvelle construction peut s’adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en profondeur.

Lorsqu’une construction existante à la date d’approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2.1, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs au faitage ou à l’attique de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs au faitage ou à l’attique de la construction existante à la date d’approbation du présent règlement.

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

* aux constructions destinées aux équipements d’intérêt collectif et services publics n’est pas réglementée
* aux ouvrages techniques, cheminées, mât et autres superstructures
* aux éléments particuliers de la conception architecturale : flèche, mât, clocher, coupole, minaret, porche, …

#### 3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

###### 3.3.1 Dispositions générales

Les construction et extension devront s’implanter en respectant un recul minimal de 6 mètres.

Les locaux de moins de 10m2 (abri vélo, abri poubelle, …) peuvent déroger à la règle de l’alignement. Toutefois, en cas de recul, celui-ci sera d’un mètre minimum depuis les voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.

###### 3.3.2 Dispositions particulières

L’implantation des constructions destinées aux équipements d’intérêt collectif et services publics n’est pas réglementée.

En cas d’implantation des constructions existantes avoisinantes (mitoyenne à l’unité foncière) en recul par rapport à l’alignement, une implantation selon un recul identique à celle des constructions avoisinantes est autorisée afin de prolonger la continuité visuelle de la rue.

En cas d’extensions des constructions existantes à la date d’approbation du PLUi non conformes aux dispositions de la zone doivent être réalisées :

* soit dans le respect des dispositions de la zone,
* soit dans le prolongement de la construction existante et sans réduire le recul existant.

En cas de reconstruction après sinistre, l'implantation du bâtiment à l'identique de l'implantation initiale est possible sauf prescriptions contraire dans les plans de prévention des risques.

En cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'un bâtiment existant, une saillie limitée à 30 cm par rapport au recul existant est autorisée.

###### 3.3.4 Pour les terrains situés entre deux voies

Les règles précédentes doivent s’appliquer par rapport à l’ensemble des voies ouvertes à la circulation automobile.

Les limites donnant sur des voies seulement ouvertes aux circulations douces seront traitées comme des limites séparatives.

###### 3.3.5 Pour les terrains situés à l’angle de deux rues

Les règles précédentes doivent s’appliquer par rapport à l’ensemble des voies ouvertes à la circulation automobile.

Les limites donnant sur des voies seulement ouvertes aux circulations douces seront traitées comme des limites séparatives.

#### 3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

###### 3.4.1 Dispositions générales

Si la construction est d’une hauteur strictement inférieure à 7 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux (au faitage ou à l’attique), l’implantation doit se faire sur au moins l’une des limites séparatives latérales ou en respectant un retrait minimal de 3 mètres.

Si la construction est d’une hauteur supérieure à 7 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux (au faitage ou à l’attique), l’implantation doit se faire en respectant un retrait (« D ») d’au moins égal à la moitié de la hauteur (« H ») de la construction mètres (au faitage ou à l’attique), soit à minima D=H/2 sans toutefois pouvoir être inférieur à 5 mètres.

###### 3.4.2 Dispositions particulières

L’implantation des constructions destinées aux équipements d’intérêt collectif et services publics n’est pas réglementée.

En cas d’extensions de constructions existantes à la date d’approbation du PLUi non conformes aux dispositions de la zone l’implantation doit se faire :

* soit dans le respect des dispositions de la zone,
* soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

Les abris de jardin dont l’implantation, lorsqu’elle ne se fait pas en limite séparative, doit respecter une distance horizontale entre le bâtiment et cette limite d’au moins 1 mètre.

Les piscines non couvertes ou comportant une couverture d’une hauteur inférieure à 1,80 mètre – doivent respecter une marge de recul telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 2 mètres de la limite séparative.

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

###### 3.5.1 Règles générales

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée. Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles, un retrait de 5 mètres minimum.

###### 3.5.2 Règles particulières

Il n’est pas fixé de règle :

* Pour les équipements d’intérêt collectif et services publics ;
* Pour les travaux (réhabilitation, modifications, transformation) réalisés sur les façades de constructions existantes ne respectant pas les règles d’implantation évoquées ci-dessus à condition qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairement et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants.

En cas de construction existante à la date d’approbation du présent règlement ne respectant pas les règles d’implantation évoquées ci-dessus, son extension dans le prolongement de l’existant ou sans réduire le retrait est admise.

### Article 1AUz4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### 4.1 Conditions d’application des dispositions de l’article

Les constructions doivent présenter, dans leur gabarit et leur composition, des proportions harmonieuses. Les volumes doivent être simples et s’accorder avec les volumes environnants.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l’architecture de ces constructions.

S’agissant d’annexes ou d’extensions, il peut être fait usage de matériaux d’aspects différents de ceux de la construction principale, mais en harmonie d’aspect et de couleur avec celle-ci et l’environnement dans lequel elles prennent place.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d’ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

L’utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d’éviter l’émission de gaz à effet de serre, l’installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d’énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l’immeuble sont autorisées.

#### 4.2 Caractéristiques des façades

###### 4.2.1 Règles générales

Les matériaux destinés à être recouverts d’un parement ou d’enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, …).

Les matériaux et les couleurs doivent être de teintes similaires et proches des teintes de couleurs figurant en annexe du présent règlement.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent présenter une composition cohérente avec la façade principale.

Les enduits auront une finition grattée ou écrasée, les enduits talochés et projetés sont interdits.

Les façades aveugles doivent faire l’objet d’un jeu de différenciation architecturale et/ou de teinte et/ou de matériaux afin de limiter les effets « masse » monotone dans le paysage.

###### 4.2.2 Les ouvertures en façade

Toute modification d’ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l’ordonnancement des façades et l’équilibre structurel de celle-ci.

Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintes dans la masse) dans des tons s’harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus et choisis dans le nuancier (cf. annexe au présent règlement). En cas d’extension, rénovation et annexes, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.

La teinte des volets roulants devra s'intégrer qualitativement à la façade (menuiserie, enduit ou autre).

Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples. Les gardes corps présentant l’aspect de la tôle perforée doivent présenter un taux de transparence d’au moins 75%.

Les balcons sont autorisés à condition que leur profondeur n’excède pas 60 cm.

###### 4.2.3 Les vérandas

Cf. annexe 1 du règlement - glossaire

###### 4.2.4 Règles particulières

#### Il n’est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d’intérêt collectif et services publics.

#### Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

#### L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine est interdit en façade.

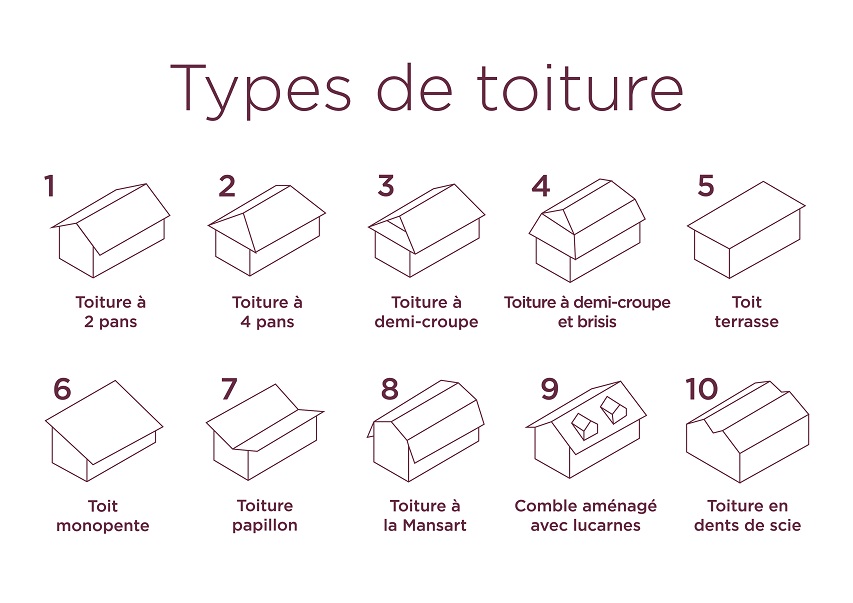
#### 4.3 Caractéristiques des toitures

###### 4.3.1 Règles générales

La forme :

* Les toitures des annexes doivent être de même forme que celle de la construction principale.
* Les toits « papillon » sont interdites.

*Illustration de synthèse des types de toiture autorisés :*



L’aspect

* L’emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.
* Les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles plates en terre cuite ou en matériaux ayant l'aspect de la tuile vieillie.
* Les bacs d'acier ou les bardeaux d'étanchéité seront dans les gammes de ton des matériaux autorisés (gris ardoise, brun ou brun rouge).

###### 4.3.2. Les ouvertures de toiture

Les ouvertures doivent respecter l’ordonnance de la façade de la construction.

Les châssis de toit devront être :

* contenus dans le plan du pan de toiture et leur emprise ne peut excéder le tiers de la largeur de ce pan de toiture au droit de la base du châssis,
* à au moins 1m de mur pignon le plus proche,

Sont interdites les lucarnes chapeau de gendarme, bombées, en œil de bœuf, outeau, trapèzes ou chiens assis.

*Illustration de synthèse des types de lucarnes autorisés :*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| session0 | session0 | session0 | session0 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

###### 4.3.3. Les toitures de vérandas

La toiture devra être portée par une structure en bois, métal ou PVC, identique :

* soit à la construction existante,
* soit aux profils de la façade de la véranda.

###### 4.3.4. Dispositions particulières

Il n’est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d’intérêt collectif et services publics.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus, les nouvelles toitures pourront être édifiées dans le prolongement des toitures existantes à condition qu’il n’y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

#### 4.4 Caractéristiques des éléments techniques

###### 4.4.1 Les descentes d’eaux pluviales :

Non règlementées.

###### 4.4.2 Les rampes de parking :

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s’harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

###### 4.4.3 Les éléments techniques liés aux réseaux :

Les éléments techniques liés aux réseaux (coffrets, poste de transformation…) doivent être intégrés dans les parties maçonnées des clôtures, dans le corps des bâtiments ou à défaut présenter une intégration architecturale qualitative.

###### 4.4.4 Les édicules et gaines techniques :

Les édicules techniques en toiture tels que machinerie d’ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction et par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s’harmonisant avec elle.

###### 4.4.5 Les dévoiements des conduits de cheminée :

Non règlementés.

###### 4.4.6 Les antennes :

Les antennes paraboliques ne doivent pas être installées en surplomb de tout ou partie du domaine public et doivent être installées de telle sorte qu’elles soient masquées du domaine public par l’architecture de la construction (combles ou à l’arrière de la construction), par les annexes de celle-ci ou par un écran végétal.

Lorsqu’elles s’implantent en toiture terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Lorsqu’elles s’implantent au sol, elles doivent s’intégrer à leur environnement notamment par des procédés de dissimulation de type arbre antenne.

###### 4.4.7 Les panneaux solaires ou photovoltaïques à usage domestique :

Afin de préserver l’aspect du faîtage qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l’impact visuel de l’installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans la composition architecturale d’ensemble de la construction et notamment à la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

A ce titre, les installations doivent être :

* soit implantées au sol, soit sur un versant de toiture, soit sur une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin, etc…).
* d’aspect mat et non brillant ;
* posées de manière groupée, en tenant compte de l’ordonnancement de la façade ;
* posées en bandeaux en crête ou en bas de toiture (selon les cas) ;
* posées avec des montants d’une couleur similaire à celle de la toiture.

###### 4.4.8 Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils :

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils (dont les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires) devront être implantés à un endroit non visible du domaine public et caché du voisinage.

Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu’ils restent peu perceptibles visuellement et qu’ils cherchent à s’intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés.

Leur pose en façade sur voie et emprise publique est interdite, à l’exception des installations non perceptible depuis l’espace public et posée au sol.

#### 4.5 Caractéristiques des clôtures et portails

###### 4.5.1 Dispositions générales

|  |
| --- |
| Les clôtures ne sont pas obligatoires.  Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l’objet d’une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité. |

Lorsque le terrain est en pente, la clôture sera implantée en palier régulier permettant de préserver la hauteur moyenne de 2,00 m. chaque palier sera délimité par un pilier.

La finition des enduits sera talochée, feutrée, lissée.

L’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, …) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc…) est interdit.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures (hors muret) seront de teintes sombres.

###### 4.5.2 En bordure des voies (ouvertes à la circulation automobile)

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 mètres.

Les clôtures seront composées :

* soit d’un grillage, de barreaudages, ou de lisses, doublés ou non d’une haie ;
* soit de murets/murs bahuts surmontés ou non de barreaudages ajourés métalliques ou en bois. Dans ce cas, la hauteur de la clôture pleine (murets/mur bahut) est limitée à 1,00 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boites aux lettres.

Les piliers intermédiaires pourront dépasser la clôture jusqu’à 10 cm.

Sont interdites les utilisations :

* de toile tissée ou déroulée ;
* de plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,20 mètre.
* de matériaux de récupération (tôle ondulée, palette,...).

###### 4.5.3 En limites séparatives (et bordures des voies et emprises publiques non ouvertes à la circulation auto)

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement avec le mur de façade et les constructions avoisinantes. Elles devront constituer des ensembles homogènes composés :

* de haies doublées ou non de grillage ;
* ou de maçonneries ajourées ;
* ou de murets surmontés ou non de barreaudage.
* ou de grillages, de barreaudages, ou de lisses.

###### 4.5.4 Portails et portillons

Les portails et portillons d’accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives.

Ils sont limités à une hauteur de 2,20 mètres. Cette disposition prend en compte les poteaux attenants aux portails, limités à une hauteur de 2,20 mètres.

Les portes et portails en bois naturel doivent être traités en couleur de peinture en harmonie avec l'environnement immédiat.

Il sera privilégié les teintes sombres ou en harmonie avec les autres éléments tels les volets. Les barreaudages seront verticaux.

Si les conditions de sécurité l’exigent, un retrait minimal de 5 mètres des portails sera demandé par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie ou emprise publique

###### 4.5.5 Dispositions particulières

Les dispositions ci-avant ne s’imposent pas aux clôtures des terrains occupés par une exploitation agricole ou équipements d’intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l’imposent.

Pour toutes destinations autorisées dans la zone, une hauteur supérieure de clôture et/ou de portail pourra être acceptée à l’appui d’une étude ou d’un acte administratif justifiant de la hauteur nécessaire pour la sécurisation ou confidentialité de l’activité.

#### 4.5 Obligations en matière de performance énergétique

Pour toute nouvelle construction, la recherche en matière d’énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

* une performance énergétique,
* un impact environnemental positif,
* une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l’installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l’objet d’une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d’isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d’origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d’installations nécessaires à l’implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

#### 4.6 Conditions pour limiter l’imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle. En cas d’impossibilité à infiltrer ces eaux à la parcelle, le pétitionnaire devra apporter tous les éléments de compréhension et de décision à la collectivité pour étudier une solution alternative.

### Article 1AUz5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

#### 5.1 Aménagement des abords et du terrain

L’adaptation des constructions au niveau du terrain naturel est le principe général. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions, sauf impositions d’ordre hydrologique notamment liés aux risques, doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

#### 5.2 Traitement des espaces libres

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité.

Sur les terrains comprenant une habitation un arbre de haute tige est imposé pour 200 m² d’espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur.

Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être enterrées ou masquées par des haies vives ou des arbres pour constituer un écran visuel.

En l’absence ou en cas d’insuffisance du réseau de gestion des eaux pluviales, des aménagements adaptés à l’opération et au terrain (stockage / évapotranspiration via des noues, bassins de rétention en surface ou enterrés, etc.) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Lorsqu’ils ne sont pas bâtis, les espaces imperméabilisés doivent être limités. Ils doivent faire l’objet d’un traitement paysager afin de participer à l’amélioration du cadre de vie, à la gestion de l’eau pluviale et au maintien d’une biodiversité en milieu urbain.

#### 5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

###### 5.2.1 Les espaces libres de toute construction en élévation

Au moins 15% de la superficie du terrain seront traités en espace perméable dont 50% en espace vert de pleine terre.

Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d’épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d’un espace vert de qualité.

###### 5.2.2 Parcs de stationnement et leurs accès

Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d’un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l’imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les aires de stationnement en surface :

* devront contribuer à la qualité des espaces libres notamment par l’emploi de plantations d’accompagnement ;
* sont conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
* La réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement ;
* L’utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
* la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

###### 5.2.3 Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d’essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d’espèces exotiques potentiellement invasives.

Les haies de thuyas sont interdites en bordure des voies.

###### 5.2.4 Règle particulière

Il n’est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d’intérêt collectif et services publics.

### Article 1AUz6 : Stationnement

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

#### 6.1 Modalités d’application des normes de stationnement

La superficie retenue pour le stationnement de véhicule, y compris les accès, est de 25 m².

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et l’arrêté du 31 août 1999 et notamment celles mentionnées à l’article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place (relatif à l’accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

Un même espace de stationnement peut satisfaire aux besoins de plusieurs activités dans la mesure où elles parviennent à faire la démonstration qu’elles utilisent ces places à des horaires ou des périodes différentes.

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations au prorata des surfaces de plancher respectives.

Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales. Les extensions des constructions existantes et le changement de destination des constructions existantes sont soumises aux obligations de création de stationnements.

En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d’une autorisation d’urbanisme doit être maintenu.

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

###### 6.1.1 Exigences minimales de stationnement automobile

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Destination** | **Sous-destination** | **Nombre minimum de places imposées** | |
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher | |
| Exploitation forestière | 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher | |
| Habitation | Logement | 1 places de stationnement par logement | |
| Commerces et activités de services | Artisanat et commerce de détail | 2 places par tranche de 100 m² de surface de plancher | |
| Restauration | 1 place pour 10m2 de salle de réception | |
| Commerce de gros | 1 places par tranche de 200 m² de surface de plancher | |
| Activités de service ou s’effectue l’accueil d’une clientèle | 2 places par tranche de 100 m² de surface de plancher | |
| Hôtels | 0,5 place par chambre | |
| Cinéma | 1 place pour 10 sièges spectateurs | |
| Équipement d’intérêt collectifs et service public | Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques | Nombre de places correspondant aux besoins des constructions et à la desserte existante en transport en commun. | |
| Locaux techniques et industriels des administration publiques |
| Établissement d’enseignement, de santé et d’action sociale |
| Salles d’art et de spectacle |
| Équipements sportifs |
| Autres équipements recevant du public |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | 1 place par 60m² surface de plancher d’industrie |
| Entrepôt | 1 place par tranche de 100m² de surface de plancher |
| Bureau | 1 place par 30m² surface de plancher d’industrie |
| Centre des congrès et d’exposition | 1 place pour 3 sièges spectateurs |

#### 6.2 Prescriptions en matière de stationnement pour les deux roues non motorisés

###### 6.2.1 Exigences minimales de stationnement deux roues non motorisés

Les bureaux présentant une surface de plancher au moins égale à 250 m2 doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant, au minimum, à une superficie de 1,5m2 par tranche entamée de 100 m2 de surface de plancher.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Destination** | **Sous-destination** | **Nombre minimum de places imposées** | |
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher | |
| Exploitation forestière | 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher | |
| Habitation | Logement | 1 place par logement | |
| Commerces et activités de services | Artisanat et commerce de détail | 1 par tranche de 50 m² de surface de plancher | |
| Restauration | 1 place pour 20m2 de salle de réception | |
| Commerce de gros | 1 places par tranche de 100 m² de surface de plancher | |
| Activités de service ou s’effectue l’accueil d’une clientèle | 2 places par tranche de 50 m² de surface de plancher | |
| Hôtels | 1 place pour 2 chambres | |
| Cinéma | 1 place pour 10 sièges spectateurs | |
| Équipement d’intérêt collectifs et service public | Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques | Nombre de places correspondant aux besoins des constructions et à la desserte existante en transport en commun. | |
| Locaux techniques et industriels des administration publiques |
| Établissement d’enseignement, de santé et d’action sociale |
| Salles d’art et de spectacle |
| Équipements sportifs |
| Autres équipements recevant du public |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | 1 place par 30m² surface de plancher d’industrie |
| Entrepôt | 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher |
| Bureau | 1 place par 15m² surface de plancher d’industrie |
| Centre des congrès et d’exposition | 1 place pour 10 sièges spectateurs |

#### 6.3 Cas particuliers

Il n’est pas exigé la réalisation de place de stationnement lors de la réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l’État.

## Chapitre 3 - Équipement et réseaux

### Article 1AUz7 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### 7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d’accès aux voies ouvertes au public

|  |
| --- |
| Toute construction ou autre mode d’occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie ou emprise publique ou privée permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l’incendie, protection civile, sécurité routière, ou encore ramassage des ordures ménagères.  Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l’intensité du trafic. |

###### 7.1.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n’obtienne un passage dans les conditions fixées par l’article 682 du Code civil

Les accès sur la voie ou emprise publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l’objet d’une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Il ne sera autorisé qu’un seul accès pour les façades de moins de 20 mètres de large et deux accès pour les façades strictement supérieure à 20 mètres de large.

###### 7.1.2 Voirie

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l’importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

La hauteur libre de mobiliers ou d’équipements (lampadaire, câbles, etc.) de ces voies devra être au minimum de 4,5 mètres.

Elles seront au minimum :

* d’une largeur de 5 mètres (avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures) pour les voies à double sens.
* d’une largeur minimale de 3 mètres dans les cas suivants lorsque la voie nouvelle est à sens unique, ou lorsque la voie n'excède pas 50 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 3 logements.

Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis intéressants sur le plan de l'architecture ou de l’urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles (voirie partagées, etc).

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte se terminant en impasse, des aménagements qualitatifs et paysagers doivent permettre le retournement des véhicules y compris les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

#### 7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte se terminant en impasse, des aménagements qualitatifs et paysagers doivent permettre le retournement des véhicules y compris les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Tout type de végétation pouvant gêner la circulation doit faire l’objet d’un élagage régulier permettant un passage aisé du véhicule dans le sens de la largeur et de la hauteur.

### Article 1AUz8 : Desserte par les réseaux

#### 8.1 Gestion de l’eau

###### 8.1.1 Eau potable

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

L’alimentation en eau potable de toute construction à usage d’habitation ou d’activité doit être assurée par le réseau public dans les conditions conformes aux règlements locaux en vigueur.

###### 8.1.2 Eaux usées

Le branchement sur le réseau d’assainissement collectif lorsqu’il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d’absence de réseau public d’assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l’assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d’assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d’assainissement.

Tout rejet d’eaux usées autres que domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau public d’assainissement doit faire l’objet d’une autorisation préalable par le service public de l’assainissement.

###### 8.1.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non -imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.

Parce que l’espace est compté en milieu urbain, il convient d’attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d’espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu’il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d’infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.

Toute réalisation visant à utiliser l’eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels.

Par ailleurs, à chaque fois que ce sera possible, et en fonction de l’aptitude des sols à l’infiltration, les eaux pluviales seront infiltrées de façon privilégiée par rapport aux rejets en réseau.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d’eaux pluviales.

#### 8.2 Gestion des réseaux d’énergies

###### 8.2.1 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lorsque les lignes de transport d’énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d’une opération d’aménagement par exemple) doivent être réalisées en souterrain.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

###### 8.2.2 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

L'enfouissement des réseaux électrique, téléphonique et de câblage est obligatoire chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent, en concertation avec les organismes publics concernés. Les comptages doivent être prévus en coffret, en limite de propriété, à l'alignement du domaine public.

Les antennes relais devront être intégrées aux bâtiments ou aux infrastructures présentes sur le site de façon à limiter au maximum leur impact visuel dans leur environnement proche et lointain.

#### 8.3 Déchets ménagers et assimilés

Les immeubles de logements collectifs et les ensembles de logements individuels groupés devront comporter un espace équipé et dimensionné pour le stockage des ordures ménagères ménagers, incluant la collecte sélective, et pouvant être accessible dans la mesure du possible, directement depuis le domaine public.

Tout projet de construction nouvelle quelle que soit sa destination, doit prévoir une aire de présentation des ordures ménagères limitrophe au domaine public.

# Dispositions applicables à la zone 2AU

## Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités

|  |
| --- |
| L’ouverture à l’urbanisation d’une zone 2AU est soumise à une procédure de modification ou de révision du PLUi. |

### Article 2AU1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d’activité

#### 1.1 Usages et affectations des sols, types d’activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

* Les dépôts de toute nature.
* Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d’annexe à l’habitation et les mobil-home.

#### 1.2 Types d’activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions dans l’ensemble de la zone 2AU :

* Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu’ils soient liés :
* aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
* ou à des aménagements paysagers,
* ou à des aménagements hydrauliques,
* ou à des travaux d’infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d’aménagement d’espace public,
* ou à la mise en valeur du paysage, d’un site ou d’un vestige archéologique,
* ou à l’exploitation des énergies renouvelables.

### Article 2AU2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementée.

## Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article 2AU3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1 Emprise au sol des constructions

Non règlementée.

#### 3.2 Hauteur des constructions

Non règlementée.

#### 3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

###### 3.3.1. Implantation des constructions par rapport aux voies de grandes circulations

Non règlementée.

###### 3.3.2 Dispositions générales

Non règlementée.

#### 3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementée.

### Article 2AU4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### 4.1 Conditions d’application des dispositions de l’article

L’autorisation d’urbanisme peut être refusée ou n’être accordée que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d’architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les constructions doivent présenter, dans leur gabarit et leur composition, des proportions harmonieuses.

#### 4.2 Caractéristiques des façades

Non règlementée.

#### 4.3 Caractéristiques des toitures

Non règlementée.

#### 4.4 Caractéristiques des clôtures

Non règlementée.

#### 4.5 Obligations en matière de performance énergétique

Non règlementée.

#### 4.6 Conditions pour limiter l’imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle. En cas d’impossibilité à infiltrer ces eaux à la parcelle, le pétitionnaire devra apporter tous les éléments de compréhension et de décision à la collectivité pour étudier une solution alternative.

### Article 2AU5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non règlementée.

### Article 2AU6 : Stationnement

Non règlementée.

## CHapitre 3 - Équipement et réseaux

### Article 2AU7 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### 7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d’accès aux voies ouvertes au public

###### 7.1.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n’obtienne un passage dans les conditions fixées par l’article 682 du Code civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l’incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

###### 7.1.2 Voirie

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l’importance du trafic, la nature et les conditions de circulation. Une largeur minimale de 5 mètres sera exigée lors de la création d’une voie à double sens. Lorsqu’elles sont destinées à la circulation des véhicules de service de ramassage des ordures ménagères leurs caractéristiques devront respecter les dispositions de l’arrêté annexé au PLUi.

La hauteur libre de mobiliers ou d’équipements (lampadaire, câbles, etc.) de ces voies devra être au minimum de 4,5 mètres.

Tout type de végétation pouvant gêner la circulation doit faire l’objet d’un élagage régulier permettant un passage aisé du véhicule dans le sens de la largeur et de la hauteur.

#### 7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Tout projet de construction nouvelle quelle que soit sa destination, doit prévoir pour la gestion des déchets du site, un lieu de stockage spécifique des conteneurs de déchets ménagers et de tri sélectif, suffisamment dimensionné, ainsi qu’une aire de présentation limitrophe au domaine public.

### Article 2AU8 : Desserte par les réseaux

#### 8.1 Eau potable

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

L’alimentation en eau potable de toute construction à usage d’habitation ou d’activité doit être assurée par le réseau public dans les conditions conformes aux règlements locaux en vigueur.

A défaut de réseau public, l’alimentation en eau potable par une ressource privée répondant aux normes de salubrité publique est autorisée dans la mesure où des analyses régulières conduites par un laboratoire agréé justifient du débit et de la potabilité de la ressource. Le tarissement ultérieur de la ressource privée n’a pas pour effet d’obliger la commune à alimenter en eau les constructions.

#### 8.2 Eaux usées

Le branchement sur le réseau d’assainissement collectif lorsqu’il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d’absence de réseau public d’assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l’assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d’assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d’assainissement.

Tout rejet d’eaux usées autres que domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau public d’assainissement doit faire l’objet d’une autorisation préalable par le service public de l’assainissement.

#### 8.3 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lorsque les lignes de transport d’énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d’une opération d’aménagement par exemple) doivent être réalisées en souterrain.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

# Dispositions applicables à la zone A

## Chapitre 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d’activités

### Article A1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d’activité

#### 1.1 Usages et affectations des sols, types d’activités, destinations et sous-destinations interdits

Tous les usages et affectations des sols, types d’activités, destinations et sous-destinations non mentionnés à l’article A2 sont interdits.

### Article A2 : Types d’activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

#### 2.1 Dans l’ensemble de la zone A

Les constructions et installations nécessaires à l’exploitation agricole ou au stockage et à l’entretien de matériel agricole (CUMA comprise), respectant un retrait minimal de 50 mètres par rapport aux habitations avoisinantes.

Les constructions, installations et aménagements permettant la transformation, le conditionnement et la vente des produits agricoles, à condition :

* que cette activité soit dans le prolongement de l’acte de production ou qu’elle ait pour support l’exploitation,
* et qu’elle n’est pas incompatible avec l’exercice de l’activité agricole.
* et de respecter un retrait minimal de 50 mètres par rapport aux habitations avoisinantes.

Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu’ils soient liés :

* aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
* ou à des aménagements paysagers,
* ou à des aménagements hydrauliques,
* ou à des travaux d’infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d’aménagement d’espace public,
* ou à la mise en valeur du paysage, d’un site ou d’un vestige archéologique,
* ou à l’exploitation des énergies renouvelables.

Les constructions à usage d’habitation agricole lorsqu’elles sont nécessaires à la bonne marche de l’exploitation agricole et à condition d’être implantée à moins de 50 m d’un autre bâtiment agricole.

Les constructions et installations à vocation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu’elles sont nécessaires au fonctionnement des équipements d’intérêt collectif et services publics, et qu’elles ne sont pas incompatibles avec l’exercice d’une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu’elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

Les constructions et installations de productions d’énergies renouvelables à conditions de permettre le maintien d’une activité agricole sur le terrain.

Les aménagements nécessaires à l’accès et au stationnement associés aux équipements ouverts au public ou aux espaces naturels, à condition qu’ils soient compatibles avec la proximité de constructions destinées à l’exploitation agricole.

Les installations nécessaires au fonctionnement des équipements d’intérêt collectif et services publics, dès lors qu’elles ne sont pas incompatibles avec l’exercice d’une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu’elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces

La surélévation des habitations existantes à la date d’approbation du PLUi est autorisée dans la limite des hauteurs réglementées au paragraphe 3.2.

L’extension des constructions à destination d’habitation existantes aux conditions cumulées suivantes :

* dans le cas d’habitation d’une emprise au sol de moins de 100 m2 : que l’emprise au sol de l’extension, en une ou plusieurs fois, soit inférieure ou égale à 50% de l’emprise au sol de la construction existante à la date d’approbation du PLUi, dans la limite de 130m2 ;
* dans le cas d’habitation d’une emprise au sol de 100 m2 et plus : l’emprise au sol de l’extension, en une ou plusieurs fois, soit inférieure ou égale à 30% de l’emprise au sol de la construction existante à la date d’approbation du PLUi, dans la limite de 250m2 ;
* et que la hauteur de l’extension soit inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale ;
* et que l’extension soit contigüe à la construction principale.

Les annexes aux constructions à destination d’habitation existantes à la date d’approbation du PLUi aux conditions cumulatives suivantes :

* **Nombre** : limité à 2 annexes par unité foncière (hors piscine non couvertes ou couverte par un système de moins d’1,80 mètre de haut) ;
* **Emprise au sol cumulée** : limité à 40 m2 (hors piscine non couvertes ou couverte par un système de moins d’1,80 mètre de haut) ;
* **Hauteur** : limitée à 5 mètres au faîtage ou à l’acrotère, et correspondre à un niveau rez de-chaussée + comble ;
* **Implantation** : limitée à moins de 25 mètres au point le plus proche de la construction d’habitation existante (sauf cas exceptionnel d’une topographie ne permettant par le respect de cette règle, dans lequel cas, l’éloignement de l’annexe est autorisé jusqu’à 50 mètres au point le plus proche de la construction d’habitation existante à la date d’approbation du PLUi ou des piscine non couvertes (ou couverte par un système de moins d’1,80 mètre de haut)dont l’implantation est limitée à moins de 30 mètres au point le plus proche du bâtiment à usage d’habitation existant à la date d’approbation du PLUi) ;
* **Intégration** : faire l’objet d’une intégration paysagère.

Le changement de destination des constructions existantes à condition :

* qu’il porte sur un bâtiment identifié aux documents graphiques au titre de l’article L.151-11 2° du Code de l’urbanisme,
* et qu’il ne compromette ni l’activité agricole existante ni les capacités d’évolution des exploitations agricoles situées à proximité, ni les circulations agricoles (animaux, engins),
* et qu’il se fasse au bénéfice des destinations et sous-destinations suivantes : habitation, artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, équipements d’intérêt collectif et services publics, activités artisanales liées à l’industrie, bureau,
* et que les constructions faisant l’objet du changement de destination soient desservies par les réseaux d’eau et d’électricité et par un accès carrossable de 3,50 mètres de large minimum.

Les unités de production et de commercialisation de biogaz, d’électricité, de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50% des matières provenant d’exploitations agricoles.

Les abris légers (démontable) pour animaux, non liés à une activité agricole professionnelle, à condition que l’emprise au sol ne soit pas supérieure à 20 m2 et d’être ouverte sur au moins 4 mètres de façade. Le nombre d’abris est limité à un abri par unité foncière.

#### 2.2 Dans le secteur Ae

En plus des destinations autorisées dans la zone A, sont autorisés sous conditions :

* Les constructions à usage d’équipements sportifs à condition d’être limitée à une surface cumulée de 500m2 (citystade compris).
* Les installations à usage d’équipements sportifs (buts,parcours sportifs, …).
* Les installations légères participant à l’errance et la sociabilisation sur le site (table de pique-nique, bancs…)

#### 2.3. Dans le secteur At

En plus des destinations autorisées dans la zone A sont autorisées dès lors qu’ils sont destinés à une valorisation touristique des espaces ruraux à condition qu’ils ne compromettent pas la qualité des sites et des paysages :

* Les constructions et installations à vocation d’hébergements hôteliers et autres hébergements touristiques à condition d’être légères et démontables et limitée à une surface cumulée de 250m2 ;
* Les activités de service ou s’effectue l’accueil d’une clientèle à condition d’être limitée à une surface cumulée de 150m2.

#### 2.4 Dans le secteur Av

En plus des destinations autorisées dans la zone A sont autorisées sous conditions :

* Les constructions et installations à vocation de logements et d’hébergement dès lors qu’elles sont destinées à la création, réhabilitation ou renforcement d’une aire l’accueil des Gens du voyage.

#### 2.5 Dans le secteur Az

En plus des destinations autorisées dans la zone A, sont autorisés sous conditions :

* les nouvelles constructions ayant les vocations « artisanat et commerce de détail », « industrie » et « entrepôt » si l’ensemble des conditions suivantes est réuni :
  + L’opération projetée doit être complémentaire ou liée à l’activité existante (elle ne consiste pas en l’installation d’une nouvelle activité distinctes de l’activité existante) ;
  + La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.
  + L’emprise au sol cumulée des nouvelles constructions est installations ne dépasse pas les 800m2.
* les dépôts de matériaux liés à une destination, sous-destination ou type d’activités autorisé dans le secteur à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles.

## 

## Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article A3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1 Emprise au sol

###### 3.1.1 Dispositions générales à la zone A (et ses secteurs)

L’emprise au sol maximale des annexes aux constructions d’habitation existantes non liées à l’activité agricole à la date d’approbation du PLUi ne peut excéder 40 m² cumulé (hors piscines non couvertes ou couverte par un système de moins d’1,80 mètre de hauteur).

###### 3.1.2 Dans les secteurs de taille et de capacité d’accueil limitées

L’emprise au sol cumulée des constructions et installations, outre les annexes aux constructions d’habitation existantes, est limitée à :

* Ae : 500m2.
* At : 400m2.
* Av : 30% de la surface du secteur.
* Az : 800m2.

###### 3.1.3 Dispositions particulières

Les installations, ou constructions d’une emprise au sol inférieure à 10m2, à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne sont pas soumis aux dispositions de l’article.

#### 3.2 Hauteur

###### 3.2.1 Dispositions générales à la zone A et ses secteurs

La hauteur maximale des constructions à usage :

* d’exploitation agricole ne peut excéder 15 mètres au faitage (ou à l’attique pour les constructions en toit terrasse).
* d’habitation ou d’hébergement touristique ne peut excéder 9 mètres au faitage (ou à l’attique pour les constructions en toit terrasse).
* d’annexes des constructions d’habitation existantes ne peut excéder 5 mètres au faitage (ou à l’attique pour les constructions en toit terrasse).
* des autres constructions ne peut excéder 12 mètres au faitage (ou à l’attique pour les constructions en toit terrasse).

###### 3.2.5 Dispositions particulières applicables à toute la zone A

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne sont pas soumis aux dispositions de l’article.

Les extensions des constructions existantes à la date d’approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales du 3.2.1 doivent être réalisées :

* dans le respect des dispositions générales de l’article,
* ou, sans dépasser la hauteur de la construction étendue existante.

#### 3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

###### 3.3.1 Dispositions générales

Les constructions et installations doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

###### 3.3.2 Dispositions particulières

L’implantation des constructions destinées aux équipements d’intérêt collectif et services publics n’est pas règlementée.

Les extensions des constructions existantes à la date d’approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales 3.3.1 doivent être réalisées :

* dans le respect des dispositions générales de l’article 3.3.1,
* à condition qu’elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.

#### 3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 2,5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

#### Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

* Les constructions à destinations d’exploitations agricoles et forestières (bâtiments nécessaires à l’exploitation, agritourisme, diversification, activité agricole, etc.) doivent s’implanter sur un site d’exploitation à moins de 50 mètres d’un des bâtiments agricoles existants et à plus de 50 mètres des habitations avoisinantes existantes ou en cours de construction.
* Le logement de fonction d’une exploitation agricole, lorsqu’il est autorisé, doit s’implanter à moins de 50 mètres d’un des bâtiments agricoles existants.
* Les annexes aux constructions d’habitations doivent s’implanter à moins de 25 mètres, au point le plus proche, de la construction d’habitation existante (sauf cas exceptionnel d’une topographie ne permettant par le respect de cette règle, dans lequel cas, l’éloignement de l’annexe est autorisé jusqu’à 50 mètres au point le plus proche de la construction d’habitation existante à la date d’approbation du PLUi ou des piscine non couvertes (ou couverte par un système de moins d’1,80 mètre de haut) dont l’implantation est limitée à moins de 30 mètres, au point le plus proche, de l’habitation existante à la date d’approbation du PLUi.

### Article A4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L’autorisation d’urbanisme peut être refusée ou n’être accordée que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales.

#### 4.1 Adaptation au terrain naturel

La disposition des constructions doit tenir compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement.

#### 4.2 Caractéristiques des façades

###### 4.2.1 Règles générales

Les matériaux destinés à être recouverts d’un parement ou d’enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, …).

Les pastiches d’architecture étrangère à la région sont interdits.

Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent présenter une composition cohérente avec la façade principale.

Les enduits seront de teintes similaires et proches des teintes de couleurs figurant en annexe du présent règlement.

Les teintes vives, ainsi que le "blanc pur" sont interdits.

Les enduits auront une finition grattée ou écrasée, les enduits talochés et projetés sont interdits.

Les joints de maçonnerie en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal.

###### 4.2.2 Les ouvertures en façade

Toute modification d’ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l’ordonnancement des façades et l’équilibre structurel de celle-ci.

Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d’origine.

Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintes dans la masse) dans des tons s’harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus et choisis dans le nuancier (cf. annexe de ce règlement). En cas d’extension, rénovation et annexes, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être posés en façade.



La teinte des volets roulants devra s'intégrer qualitativement à la façade (menuiserie, enduit ou autre.

Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples. Les gardes corps présentant l’aspect de la tôle perforée doivent présenter un taux de transparence d’au moins 50%.

Les balcons sont autorisés à condition que leur profondeur n’excède pas 80 cm.

###### 4.2.3 Les vérandas

Cf. annexe 1 du règlement - glossaire

###### 4.2.4 Règles particulières

Il n’est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d’intérêt collectif et services publics.

#### 4.3 Caractéristiques des toitures

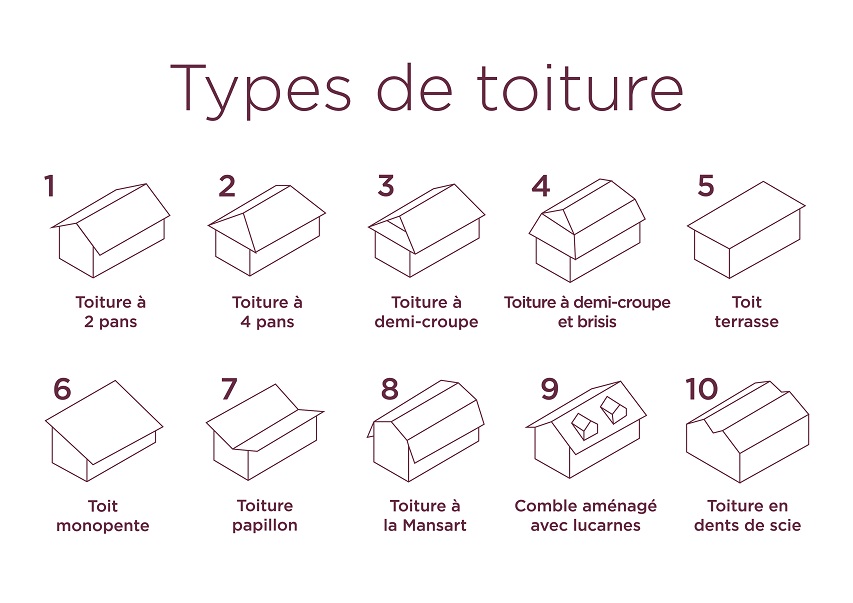
|  |
| --- |
| Les dispositions ci-après ne s’appliquent pas aux clôtures nécessaires à l’activité́ agricole. |

###### 4.3.1 Règles générales

La forme :

* Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
* Les toitures des constructions à usage d'habitation sont à pentes. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 30° et 45° sur l'horizontale. Toutefois, elle pourra être :
* pour les constructions contiguës à un immeuble existant, de même pente que la toiture de cet immeuble ;
* supérieure à 10° pour les vérandas ;
* supérieure à 20° pour les bâtiments d'une hauteur maximale inférieure à 3,50 m, ou d'une largeur supérieure à 12 m2.
* de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture terrasse pour certaines parties de toitures telles que les extensions, les annexes à l’habitation, qu’auvent, appentis, carport, abri de jardin, etc., à condition de faire l’objet d’un traitement (volume, aspect, matériaux, couleurs).
* Les toits terrasse ne sont autorisés que de manière ponctuelle, sur les annexes, ou les extensions à conditions que le cumul des surfaces ne dépassent pas 30% de la toiture totale de la construction.
* Les toitures des annexes et des extensions doivent garantir une bonne insertion avec la construction principale et dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.
* En façade sur voie et emprise publique, les toits seront à double pente.
* Les toits demi-croupe, brisis, terrasses, papillon, à la Mansart ou à dents de scie sont interdites.

*Illustration de synthèse des types de toiture autorisés :*



L’aspect

* L’emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.
* Les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles plates en terre cuite ou en matériaux ayant l'aspect de la tuile vieillie.
* Les bacs d'acier ou les bardeaux d'étanchéité seront dans les gammes de ton des matériaux autorisés (gris ardoise, brun ou brun rouge).
* Sont interdits :
* L’emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse ;
* L’emploi de la tôle ondulée (acier ou PVC) sur les habitations et leurs annexes de plus de 15m2.
* L’emploi du bardeaux bitumeux sur les extensions et les constructions de plus de 15 m2.

###### 4.3.2. Les ouvertures de toiture

Les ouvertures seront constituées par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans ou en arc de cercle.

Les ouvertures doivent respecter l’ordonnance de la façade de la construction.

En dehors des constructions et installation à destination d’exploitation agricole, un seul rang de châssis de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être encastrés dans le même plan que la toiture.

Les châssis de toit devront être :

* plus hauts que larges,
* contenus dans le plan du pan de toiture et leur emprise ne peut excéder le tiers de la largeur de ce pan de toiture au droit de la base du châssis,
* à au moins 1m de mur pignon le plus proche,
* ne former qu’une seule rangée sur le versant de la façade vue depuis le domaine public.

Sont interdits : Les lucarnes bombées, en œil de bœuf, outeau, chiens assis ou en lanterneau.

Les lucarnes rampantes, en chapeau gendarme ou en trapèze ne sont autorisées que pour les constructions où ce type de lucarne existe déjà.

*Illustration de synthèse des types de lucarnes autorisés :*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| session0 | session0 | session0 | session0 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

###### 4.3.3. Les toitures de vérandas

La toiture devra être portée par une structure en bois, métal ou PVC, identique :

* soit à la construction existante,
* soit aux profils de la façade de la véranda.

###### 4.3.4. Dispositions particulières

Il n’est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d’intérêt collectif et services publics.

Il n’est pas fixé de règles pour les constructions et installations dédié à l’exploitation agricole. La couverture doit être de teinte de l’ardoise naturelle ou de la petite tuile plate, d’aspect mat, et similaire à celle des constructions environnantes.

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées. Les toitures des vérandas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparentes ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus, les nouvelles toitures pourront être édifiées dans le prolongement des toitures existantes à condition qu’il n’y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

#### 4.4 Caractéristiques des éléments techniques

###### 4.4.1 Les descentes d’eaux pluviales :

Les descentes d’eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les gouttières et descente d’eaux pluviales doivent être en zinc.

En façade sur voie et emprise publique, les gouttières pendantes, chêneaux apparents, couvertines de corniches ou de muret, descentes d'eau pluviales, etc., seront en zinc naturel ou pré patiné, en cuivre, en acier galvanisé, en aluminium, de couleur foncée ou en bois.

Pour ces éléments, le PVC est à proscrire. Un dauphin en fonte, à partir du sol, est à prévoir sur une hauteur de 1 mètre minimum dans le cas d'une descente d'eau pluviale sur le domaine public.

###### 4.4.2 Les rampes de parking :

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s’harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

###### 4.4.3 Les éléments techniques liés aux réseaux :

Les éléments techniques liés aux réseaux (coffrets, poste de transformation…) doivent être intégrés dans les parties maçonnées des clôtures, dans le corps des bâtiments ou à défaut présenter une intégration architecturale qualitative.

###### 4.4.4 Les édicules et gaines techniques :

Les édicules techniques en toiture tels que machinerie d’ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction et par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s’harmonisant avec elle.

###### 4.4.5 Les dévoiements des conduits de cheminée :

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que les cheminées à usage de conduit (aération, fumée, ventilation…) peuvent dépasser à maxima d’1 mètre du volume de la toiture.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. L'utilisation d'un conduit de cheminée métallique non recouvert est interdit.

###### 4.4.6 Les antennes :

Les antennes paraboliques ne doivent pas être installées en surplomb de tout ou partie du domaine public et doivent être installées de telle sorte qu’elles soient masquées du domaine public par l’architecture de la construction (combles ou à l’arrière de la construction), par les annexes de celle-ci ou par un écran végétal.

Elles doivent avoir une couleur qui s’intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Lorsqu’elles s’implantent en toiture terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Lorsqu’elles s’implantent au sol, elles doivent s’intégrer à leur environnement notamment par des procédés de dissimulation de type arbre antenne.

###### 4.4.7 Les panneaux solaires ou photovoltaïques à usage domestique :

Afin de préserver l’aspect du faîtage qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l’impact visuel de l’installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans la composition architecturale d’ensemble de la construction et notamment à la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

A ce titre, les installations doivent être :

* soit implantées au sol, soit sur un versant de toiture, soit sur une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin, etc…).
* d’aspect mat et non brillant ;
* posées de manière groupée, en tenant compte de l’ordonnancement de la façade ;
* posées en bandeaux en crête ou en bas de toiture (selon les cas) ;
* posées avec des montants d’une couleur similaire à celle de la toiture.

###### 4.4.8 Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils :

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils (dont les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires) devront être implantés à un endroit non visible du domaine public et caché du voisinage.

Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu’ils restent peu perceptibles visuellement et qu’ils cherchent à s’intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés.

Leur pose en façade sur voie et emprise publique est interdite, à l’exception des installations non perceptible depuis l’espace public et posée au sol.

#### 4.5 Caractéristiques des clôtures et portails

|  |
| --- |
| Les dispositions ci-après ne s’appliquent pas aux clôtures nécessaires à l’activité́ agricole. |

###### 4.5.1 Dispositions générales

|  |
| --- |
| Les clôtures ne sont pas obligatoires.  Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l’objet d’une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité. |

Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.

Lorsque le terrain est en pente, la clôture sera implantée en palier régulier permettant de préserver la hauteur moyenne de 2,00 m. chaque palier sera délimité par un pilier.

La finition des enduits sera talochée, feutrée, lissée.

L’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, …) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc…) est interdit.

###### 4.5.2 En bordure des voies (ouvertes à la circulation automobile)

La hauteur maximale des clôtures et portails est de 1,60 mètres. Une hauteur supérieure pourra être admise s’il s’agit de la réfection ou du prolongement d’un mur existant d’une hauteur supérieure, à condition de respecter l’aspect de ce mur existant.

Les clôtures exclusivement en mur maçonné ne sont autorisées que dans le prolongement d’un mur existant.

Dans le cas d’une clôture mixte, composée d’une clôture pleine (mur bahut) et d’une clôture ajourée (barreaudage ajouré ou lisse), la hauteur de la clôture pleine est limitée à 1,00 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boites aux lettres.

Elles doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Les parties en maçonneries devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

La finition des enduits sera talochée, feutrée, lissée.

A proximité immédiate des carrefours et de tout autre lieu pouvant présenter un danger pour la circulation des personnes et des véhicules, des modalités particulières de clôtures peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de murs pleins, réalisation de pans coupés, interdictions de haies brise-vue, etc.).

Lorsque le terrain est en pente, la clôture sera implantée en palier régulier, d’au minimum 2 mètres de large, permettant de préserver la hauteur moyenne de 2 mètres. Chaque palier sera délimité par un pilier.

Sont interdites les utilisations :

* de toile tissée ou déroulée ;
* de plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,20 mètre.
* de matériaux de récupération (tôle ondulée, palette,...).

###### 4.5.3 En limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres ; Toutefois, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l’alignement des voies, cette hauteur n’excèdera pas la hauteur de la clôture en bordure de voie réglementée ci-dessus.

La clôture doit être constituée de grillages plastifiés, de barreaudage, de claustra bois et/ou de haies vives afin de permettre le passage de la petite faune.

Les clôtures en mur maçonné ne sont autorisées que dans le prolongement d’un mur existant.

###### 4.5.4 Portails et portillons

Il pourra être exigé pour les portails un retrait de 5 m par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie ou emprise publique

Les portails et portillons d’accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives.

###### 4.5.5 Dispositions particulières

Les dispositions ci-avant ne s’imposent pas aux clôtures des terrains occupés par une exploitation agricole ou équipements d’intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l’imposent.

#### 4.5 Obligations en matière de performance énergétique

Pour toute construction, la recherche en matière d’énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

* une performance énergétique,
* un impact environnemental positif,
* une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l’installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l’objet d’une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d’isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d’origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d’installations nécessaires à l’implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

#### 4.6 Conditions pour limiter l’imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle. En cas d’impossibilité à infiltrer ces eaux à la parcelle, le pétitionnaire devra apporter tous les éléments de compréhension et de décision à la collectivité pour étudier une solution alternative.

### Article A5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

#### 5.1 Aménagement des abords et du terrain

L’adaptation des constructions au niveau du terrain naturel est le principe général. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions, sauf impositions d’ordre hydrologique notamment liés aux risques, doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

#### 5.2 Traitement des espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l’échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d’un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Les espaces libres privatifs destinés à la gestion des eaux pluviales devront être aménagés préférentiellement en noues paysagées.

Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être enterrées ou masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.

Les plantations doivent être composées d’essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe du présent règlement.

### Article A6 : Stationnement

Non réglementé.

## Chapitre 3 - Équipement et réseaux

### Article A7 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### 7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d’accès aux voies ouvertes au public

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l’importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d’approches permettant une lutte efficace contre l’incendie.

###### 7.1.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n’obtienne un passage dans les conditions fixées par l’article 682 du Code civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l’incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

###### 7.1.2 Voirie

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l’importance du trafic, la nature et les conditions de circulation. Lorsqu’elles sont destinées à la circulation des véhicules de service de ramassage des ordures ménagères leurs caractéristiques devront respecter les dispositions de l’arrêté annexé au PLUi.

Tout type de végétation pouvant gêner la circulation doit faire l’objet d’un élagage régulier permettant un passage aisé du véhicule dans le sens de la largeur et de la hauteur.

#### 7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Tout projet de construction nouvelle quelle que soit sa destination, doit prévoir pour la gestion des déchets du site, un lieu de stockage spécifique des conteneurs de déchets ménagers et de tri sélectif, suffisamment dimensionné, ainsi qu’une aire de présentation limitrophe au domaine public.

### Article A8 : Desserte par les réseaux

#### 8.1 Eau potable

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

L’alimentation en eau potable de toute construction à usage d’habitation ou d’activité doit être assurée par le réseau public dans les conditions conformes aux règlements locaux en vigueur.

A défaut de réseau public, l’alimentation en eau potable par une ressource privée répondant aux normes de salubrité publique est autorisée dans la mesure où des analyses régulières conduites par un laboratoire agréé justifient du débit et de la potabilité de la ressource. Le tarissement ultérieur de la ressource privée n’a pas pour effet d’obliger la commune à alimenter en eau les constructions.

#### 8.2 Eaux usées

Le branchement sur le réseau d’assainissement collectif lorsqu’il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d’absence de réseau public d’assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l’assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d’assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d’assainissement.

Tout rejet d’eaux usées autres que domestiques ou assimilés domestiques dans le réseau public d’assainissement doit être autorisé au préalable par le service public de l’assainissement.

#### 8.3 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lorsque les lignes de transport d’énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d’une opération d’aménagement par exemple) doivent être réalisées en souterrain.

# Dispositions applicables à la zone N

## Chapitre 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d’activités

### Article N1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d’activité

#### 1.1 Usages et affectations des sols, types d’activités, destinations et sous-destinations interdits

Tous les usages et affectations des sols, types d’activités, destinations et sous-destinations non mentionnés à l’article N2 sont interdits.

### Article N2 : Types d’activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

#### 2.1 Dans l’ensemble de la zone N

Les constructions destinées à l’exploitation forestière,

Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu’ils soient liés :

* aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
* ou à des aménagements paysagers,
* ou à des aménagements hydrauliques,
* ou à des travaux d’infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d’aménagement d’espace public,
* ou à la mise en valeur du paysage, d’un site ou d’un vestige archéologique,
* ou à l’exploitation des énergies renouvelables.

Les constructions et installations à vocation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu’elles sont nécessaires au fonctionnement des équipements d’intérêt collectif et services publics, et qu’elles ne sont pas incompatibles avec l’exercice d’une activité forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu’elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

Les constructions et installations de productions d’énergies renouvelables à conditions qu’elles ne portent pas atteinte au maintien de la biodiversité dans l’environnement proche.

Les aménagements nécessaires à l’accès et au stationnement associés aux équipements ouverts au public ou aux espaces naturels, à condition qu’ils soient compatibles avec la proximité de constructions destinées à l’exploitation forestière.

Les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la faune et de la flore, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :

* qu’ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
* que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et leur qualité paysagère ;
* que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
* qu’ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Les abris légers (démontable) pour animaux, liés ou non à une activité agricole professionnelle, à condition que l’emprise au sol ne soit pas supérieure à 20 m2 et d’être ouverte sur au moins 4 mètres de façade. Le nombre d’abris est limité à un abri par unité foncière.

La surélévation des habitations existantes à la date d’approbation du PLUi est autorisée dans la limite des hauteurs réglementées au paragraphe 3.2.

L’extension des constructions à destination d’habitation existantes aux conditions cumulées suivantes :

* dans le cas d’habitation d’une emprise au sol de moins de 100 m2 : que l’emprise au sol de l’extension, en une ou plusieurs fois, soit inférieure ou égale à 50% de l’emprise au sol de la construction existante à la date d’approbation du PLUi, dans la limite de 130m2 ;
* dans le cas d’habitation d’une emprise au sol de 100 m2 et plus : l’emprise au sol de l’extension, en une ou plusieurs fois, soit inférieure ou égale à 30% de l’emprise au sol de la construction existante à la date d’approbation du PLUi, dans la limite de 250m2 ;
* et que la hauteur de l’extension soit inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale ;
* et que l’extension soit contigüe à la construction principale.

Les annexes aux constructions à destination d’habitation existantes à la date d’approbation du PLUi aux conditions cumulatives suivantes :

* Nombre : limité à 2 annexes par unité foncière (hors piscine non couvertes ou couverte par un système de moins d’1,80 mètre de haut) ;
* Emprise au sol cumulée : limité à 40 m2 (hors piscine non couvertes ou couverte par un système de moins d’1,80 mètre de haut) ;
* Hauteur : limitée à 5 mètres au faîtage ou à l’acrotère, et correspondre à un niveau rez de-chaussée + comble ;
* Implantation : limitée à moins de 25 mètres au point le plus proche de la construction d’habitation existante (sauf cas exceptionnel d’une topographie ne permettant par le respect de cette règle, dans lequel cas, l’éloignement de l’annexe est autorisé jusqu’à 50 mètres au point le plus proche de la construction d’habitation existante à la date d’approbation du PLUi ou des piscine non couvertes (ou couverte par un système de moins d’1,80 mètre de haut)dont l’implantation est limitée à moins de 30 mètres au point le plus proche du bâtiment à usage d’habitation existant à la date d’approbation du PLUi) ;
* Intégration : faire l’objet d’une intégration paysagère.

Le changement de destination des constructions existantes à condition :

* qu’il porte sur un bâtiment identifié aux documents graphiques au titre de l’article L.151-11 2° du Code de l’urbanisme,
* et qu’il ne compromette ni l’activité agricole existante ni les capacités d’évolution des exploitations agricoles situées à proximité, ni les circulations agricoles (animaux, engins),
* et qu’il se fasse au bénéfice des destinations et sous-destinations suivantes : habitation, artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, équipements d’intérêt collectif et services publics, activités artisanales liées à l’industrie, bureau,
* et que les constructions faisant l’objet du changement de destination soient desservies par les réseaux d’eau et d’électricité et par un accès carrossable de 3,50 mètres de large minimum.

#### Dans le secteur Nc

En plus des destinations autorisées dans la zone N sont autorisés :

* les constructions à vocation d’autres hébergements touristiques (réception, sanitaire et piscine compris) à condition de respecter une emprise au sol cumulée inférieure à 10% du secteur.
* les installations à vocation d’autres hébergements touristiques à condition d’être légères et démontables et limitée à une surface cumulée de 40% du secteur.
* les constructions et installations à vocation d’artisanat et commerces de détails à condition de respecter une emprise au sol cumulée inférieure à 10% du secteur.
* l’aménagement d’aire de stationnement et de cheminement à condition que le sol soit non imperméabilisé.

#### Dans le secteur Nd

En plus des destinations autorisées dans la zone N, sont autorisés sous conditions :

* les installations sur l’eau à usage d’équipements sportifs (buts, structure en bois ou gonflable, parcours sportifs, …) dans la limite d’une emprise de 10 % de la surface en eau.
* les installations à vocation d’hébergements hôteliers et autres hébergements touristiques à condition d’être légères et démontables et limitée à une emprise cumulée de 20% de la surface en eau.

#### Dans le secteur Ne

En plus des destinations autorisées dans la zone N, sont autorisés sous conditions :

* les constructions à usage d’équipements sportifs à condition d’être limitée à une surface cumulée de 500m2 (citystade compris).
* les installations à usage d’équipements sportifs (buts, parcours sportifs, …).
* les installations légères participant à l’errance et la sociabilisation sur le site (table de pique-nique, bancs…).

#### Dans le secteur Nl

En plus des destinations autorisées dans la zone N, sont autorisés sous conditions :

* les installations à vocation d’autres hébergements touristiques légères et démontables, les constructions et installations à vocation d’activités de service ou s’effectue l’accueil d’une clientèle, les construction et installation à vocation d’équipements sportif et les construction est installation à vocation d’autres équipements recevant du public à condition de respecter une emprise au sol cumulée inférieure à 40% du secteur.

#### Dans le secteur Npv

En plus des destinations autorisées dans la zone N, sont autorisés sous conditions :

* les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu’ils constitue une centrale solaire dont l’insertion est intégrée au paysage.
* l’aménagement d’aire de stationnement et de cheminement à condition que le sol soit non imperméabilisé.

#### Dans le secteur Nt

En plus des destinations autorisées dans la zone N sont autorisées dès lors qu’ils sont destinés à une valorisation touristique des espaces ruraux à condition qu’ils ne compromettent pas la qualité des sites et des paysages :

* Les constructions et installations à vocation d’hébergements hôteliers et autres hébergements touristiques à condition d’être légères et démontables et limitée à une surface cumulée de 250m2 ;
* Les activités de service ou s’effectue l’accueil d’une clientèle à condition d’être limitée à une surface cumulée de 150m2.
* l’aménagement d’aire de stationnement et de cheminement à condition que le sol soit non imperméabilisé.

#### Dans le secteur Nz

En plus des destinations autorisées dans la zone N, sont autorisés sous conditions :

* les nouvelles constructions ayant les vocations « artisanat et commerce de détail », « industrie » et « entrepôt » si l’ensemble des conditions suivantes est réuni :
* L’opération projetée doit être complémentaire ou liée à l’activité existante (elle ne consiste pas en l’installation d’une nouvelle activité distinctes de l’activité existante) ;
* La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.
* L’emprise au sol cumulée des nouvelles constructions est installations ne dépasse pas les 600m2.
* les dépôts de matériaux liés à une destination, sous-destination ou type d’activités autorisé dans le secteur à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles.

## 

## Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article N3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1 Emprise au sol

###### 3.1.1 Dispositions générales à la zone N (et ses secteurs)

L’emprise au sol maximale des annexes aux constructions d’habitation existantes non liées à l’activité agricole à la date d’approbation du PLUi ne peut excéder 40 m² cumulé (hors piscines non couvertes ou couverte par un système de moins d’1,80 mètre de hauteur).

###### 3.1.2 Dans les secteurs de taille et de capacité d’accueil limitées

L’emprise au sol cumulée des constructions et installations, outre les annexes aux constructions d’habitation existantes, est limitée à :

* Nc : 60% de la surface du secteur.
* Nd : 30% de la surface du secteur.
* Ne : 500m2.
* Nl : 40% de la surface du secteur.
* Npv : 80% de la surface du secteur.
* Nt : 400m2..
* Nz : 600m2.

###### 3.1.3 Dispositions particulières

Les installations, ou constructions d’une emprise au sol inférieure à 10m2, à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne sont pas soumis aux dispositions de l’article.

#### 3.2 Hauteur

###### 3.2.1 Dispositions générales à la zone N et ses secteurs

La hauteur maximale des constructions à usage :

* d’habitation ou d’hébergement touristique ne peut excéder 9 mètres au faitage (ou à l’attique pour les constructions en toit terrasse).
* d’annexes des constructions d’habitation existantes ne peut excéder 5 mètres au faitage (ou à l’attique pour les constructions en toit terrasse).
* des autres constructions ne peut excéder 12 mètres au faitage (ou à l’attique pour les constructions en toit terrasse).

###### 3.2.5 Dispositions particulières applicables à toute la zone A

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne sont pas soumis aux dispositions de l’article.

Les extensions des constructions existantes à la date d’approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales du 3.2.1 doivent être réalisées :

* dans le respect des dispositions générales de l’article,
* ou, sans dépasser la hauteur de la construction étendue existante.

#### 3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

###### 3.3.1 Dispositions générales

Les constructions et installations doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

###### 3.3.2 Dispositions particulières

L’implantation des constructions destinées aux équipements d’intérêt collectif et services publics n’est pas règlementée.

Les extensions des constructions existantes à la date d’approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales 3.3.1 doivent être réalisées :

* dans le respect des dispositions générales de l’article 3.3.1,
* à condition qu’elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.

#### 3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 2,5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

#### Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

* Les constructions à destinations d’exploitations agricoles et forestières (bâtiments nécessaires à l’exploitation, agritourisme, diversification, activité agricole, etc.) doivent s’implanter sur un site d’exploitation à moins de 50 mètres d’un des bâtiments agricoles existants et à plus de 50 mètres des habitations avoisinantes existantes ou en cours de construction.
* Le logement de fonction d’une exploitation agricole, lorsqu’il est autorisé, doit s’implanter à moins de 50 mètres d’un des bâtiments agricoles existants.
* Les annexes aux constructions d’habitations doivent s’implanter à moins de 25 mètres, au point le plus proche, de la construction d’habitation existante (sauf cas exceptionnel d’une topographie ne permettant par le respect de cette règle, dans lequel cas, l’éloignement de l’annexe est autorisé jusqu’à 50 mètres au point le plus proche de la construction d’habitation existante à la date d’approbation du PLUi ou des piscine non couvertes (ou couverte par un système de moins d’1,80 mètre de haut) dont l’implantation est limitée à moins de 30 mètres, au point le plus proche, de l’habitation existante à la date d’approbation du PLUi.

### Article N4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L’autorisation d’urbanisme peut être refusée ou n’être accordée que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales.

#### 4.1 Adaptation au terrain naturel

La disposition des constructions doit tenir compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement.

#### 4.2 Caractéristiques des façades

###### 4.2.1 Règles générales

Les matériaux destinés à être recouverts d’un parement ou d’enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, …).

Les pastiches d’architecture étrangère à la région sont interdits.

Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent présenter une composition cohérente avec la façade principale.

Les enduits seront de teintes similaires et proches des teintes de couleurs figurant en annexe du présent règlement.

Les teintes vives, ainsi que le "blanc pur" sont interdits.

Les enduits auront une finition grattée ou écrasée, les enduits talochés et projetés sont interdits.

Les joints de maçonnerie en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal.

###### 4.2.2 Les ouvertures en façade

Toute modification d’ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l’ordonnancement des façades et l’équilibre structurel de celle-ci.

Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d’origine.

Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintes dans la masse) dans des tons s’harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus et choisis dans le nuancier (cf. annexe de ce règlement). En cas d’extension, rénovation et annexes, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être posés en façade.



La teinte des volets roulants devra s'intégrer qualitativement à la façade (menuiserie, enduit ou autre.

Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples. Les gardes corps présentant l’aspect de la tôle perforée doivent présenter un taux de transparence d’au moins 50%.

Les balcons sont autorisés à condition que leur profondeur n’excède pas 80 cm.

###### 4.2.3 Les vérandas

Cf. annexe 1 du règlement - glossaire

###### 4.2.4 Règles particulières

Il n’est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d’intérêt collectif et services publics.

#### 4.3 Caractéristiques des toitures

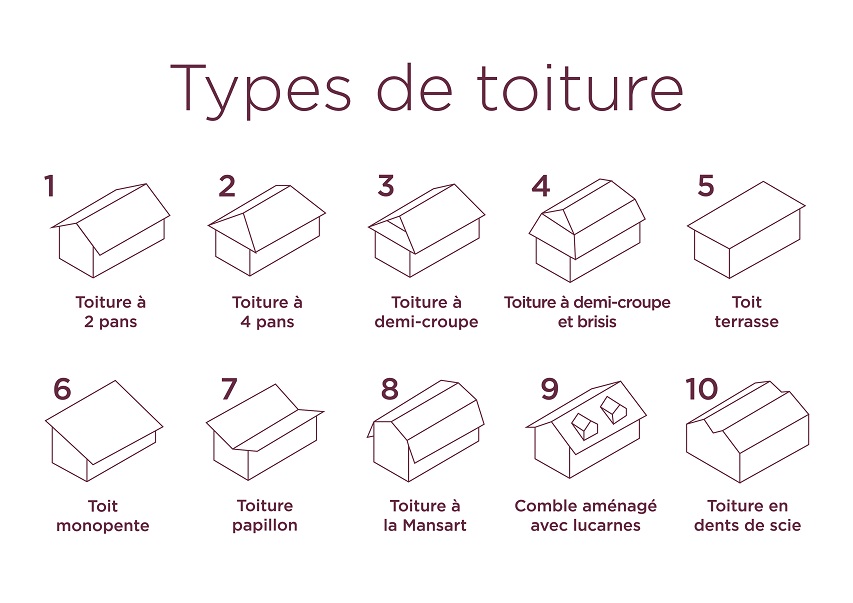
|  |
| --- |
| Les dispositions ci-après ne s’appliquent pas aux clôtures nécessaires à l’activité́ agricole. |

###### 4.3.1 Règles générales

La forme :

* Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
* Les toitures des constructions à usage d'habitation sont à pentes. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 30° et 45° sur l'horizontale. Toutefois, elle pourra être :
* pour les constructions contiguës à un immeuble existant, de même pente que la toiture de cet immeuble ;
* supérieure à 10° pour les vérandas ;
* supérieure à 20° pour les bâtiments d'une hauteur maximale inférieure à 3,50 m, ou d'une largeur supérieure à 12 m2.
* de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture terrasse pour certaines parties de toitures telles que les extensions, les annexes à l’habitation, qu’auvent, appentis, carport, abri de jardin, etc., à condition de faire l’objet d’un traitement (volume, aspect, matériaux, couleurs).
* Les toits terrasse ne sont autorisés que de manière ponctuelle, sur les annexes, ou les extensions à conditions que le cumul des surfaces ne dépassent pas 30% de la toiture totale de la construction.
* Les toitures des annexes et des extensions doivent garantir une bonne insertion avec la construction principale et dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.
* En façade sur voie et emprise publique, les toits seront à double pente.
* Les toits demi-croupe, brisis, terrasses, papillon, à la Mansart ou à dents de scie sont interdites.

*Illustration de synthèse des types de toiture autorisés :*



L’aspect

* L’emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.
* Les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles plates en terre cuite ou en matériaux ayant l'aspect de la tuile vieillie.
* Les bacs d'acier ou les bardeaux d'étanchéité seront dans les gammes de ton des matériaux autorisés (gris ardoise, brun ou brun rouge).
* Sont interdits :
* L’emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse ;
* L’emploi de la tôle ondulée (acier ou PVC) sur les habitations et leurs annexes de plus de 15m2.
* L’emploi du bardeaux bitumeux sur les extensions et les constructions de plus de 15 m2.

###### 4.3.2. Les ouvertures de toiture

Les ouvertures seront constituées par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans ou en arc de cercle.

Les ouvertures doivent respecter l’ordonnance de la façade de la construction.

En dehors des constructions et installation à destination d’exploitation agricole, un seul rang de châssis de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être encastrés dans le même plan que la toiture.

Les châssis de toit devront être :

* plus hauts que larges,
* contenus dans le plan du pan de toiture et leur emprise ne peut excéder le tiers de la largeur de ce pan de toiture au droit de la base du châssis,
* à au moins 1m de mur pignon le plus proche,
* ne former qu’une seule rangée sur le versant de la façade vue depuis le domaine public.

Sont interdits : Les lucarnes bombées, en œil de bœuf, outeau, chiens assis ou en lanterneau.

Les lucarnes rampantes, en chapeau gendarme ou en trapèze ne sont autorisées que pour les constructions où ce type de lucarne existe déjà.

*Illustration de synthèse des types de lucarnes autorisés :*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| session0 | session0 | session0 | session0 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

###### 4.3.3. Les toitures de vérandas

La toiture devra être portée par une structure en bois, métal ou PVC, identique :

* soit à la construction existante,
* soit aux profils de la façade de la véranda.

###### 4.3.4. Dispositions particulières

Il n’est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d’intérêt collectif et services publics.

Il n’est pas fixé de règles pour les constructions et installations dédié à l’exploitation agricole. La couverture doit être de teinte de l’ardoise naturelle ou de la petite tuile plate, d’aspect mat, et similaire à celle des constructions environnantes.

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées. Les toitures des vérandas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparentes ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus, les nouvelles toitures pourront être édifiées dans le prolongement des toitures existantes à condition qu’il n’y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

#### 4.4 Caractéristiques des éléments techniques

###### 4.4.1 Les descentes d’eaux pluviales :

Les descentes d’eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les gouttières et descente d’eaux pluviales doivent être en zinc.

En façade sur voie et emprise publique, les gouttières pendantes, chêneaux apparents, couvertines de corniches ou de muret, descentes d'eau pluviales, etc., seront en zinc naturel ou pré patiné, en cuivre, en acier galvanisé, en aluminium, de couleur foncée ou en bois.

Pour ces éléments, le PVC est à proscrire. Un dauphin en fonte, à partir du sol, est à prévoir sur une hauteur de 1 mètre minimum dans le cas d'une descente d'eau pluviale sur le domaine public.

###### 4.4.2 Les rampes de parking :

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s’harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

###### 4.4.3 Les éléments techniques liés aux réseaux :

Les éléments techniques liés aux réseaux (coffrets, poste de transformation…) doivent être intégrés dans les parties maçonnées des clôtures, dans le corps des bâtiments ou à défaut présenter une intégration architecturale qualitative.

###### 4.4.4 Les édicules et gaines techniques :

Les édicules techniques en toiture tels que machinerie d’ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction et par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s’harmonisant avec elle.

###### 4.4.5 Les dévoiements des conduits de cheminée :

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que les cheminées à usage de conduit (aération, fumée, ventilation…) peuvent dépasser à maxima d’1 mètre du volume de la toiture.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. L'utilisation d'un conduit de cheminée métallique non recouvert est interdit.

###### 4.4.6 Les antennes :

Les antennes paraboliques ne doivent pas être installées en surplomb de tout ou partie du domaine public et doivent être installées de telle sorte qu’elles soient masquées du domaine public par l’architecture de la construction (combles ou à l’arrière de la construction), par les annexes de celle-ci ou par un écran végétal.

Elles doivent avoir une couleur qui s’intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Lorsqu’elles s’implantent en toiture terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Lorsqu’elles s’implantent au sol, elles doivent s’intégrer à leur environnement notamment par des procédés de dissimulation de type arbre antenne.

###### 4.4.7 Les panneaux solaires ou photovoltaïques à usage domestique :

Afin de préserver l’aspect du faîtage qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l’impact visuel de l’installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans la composition architecturale d’ensemble de la construction et notamment à la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

A ce titre, les installations doivent être :

* soit implantées au sol, soit sur un versant de toiture, soit sur une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin, etc…).
* d’aspect mat et non brillant ;
* posées de manière groupée, en tenant compte de l’ordonnancement de la façade ;
* posées en bandeaux en crête ou en bas de toiture (selon les cas) ;
* posées avec des montants d’une couleur similaire à celle de la toiture.

###### 4.4.8 Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils :

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils (dont les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires) devront être implantés à un endroit non visible du domaine public et caché du voisinage.

Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu’ils restent peu perceptibles visuellement et qu’ils cherchent à s’intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés.

Leur pose en façade sur voie et emprise publique est interdite, à l’exception des installations non perceptible depuis l’espace public et posée au sol.

#### 4.5 Caractéristiques des clôtures et portails

|  |
| --- |
| Les dispositions ci-après ne s’appliquent pas aux clôtures nécessaires à l’activité́ agricole. |

###### 4.5.1 Dispositions générales

|  |
| --- |
| Les clôtures ne sont pas obligatoires.  Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l’objet d’une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité. |

Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.

Lorsque le terrain est en pente, la clôture sera implantée en palier régulier permettant de préserver la hauteur moyenne de 2,00 m. chaque palier sera délimité par un pilier.

La finition des enduits sera talochée, feutrée, lissée.

L’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, …) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc…) est interdit.

###### 4.5.2 En bordure des voies (ouvertes à la circulation automobile)

La hauteur maximale des clôtures et portails est de 1,60 mètres. Une hauteur supérieure pourra être admise s’il s’agit de la réfection ou du prolongement d’un mur existant d’une hauteur supérieure, à condition de respecter l’aspect de ce mur existant.

Les clôtures exclusivement en mur maçonné ne sont autorisées que dans le prolongement d’un mur existant.

Dans le cas d’une clôture mixte, composée d’une clôture pleine (mur bahut) et d’une clôture ajourée (barreaudage ajouré ou lisse), la hauteur de la clôture pleine est limitée à 1,00 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boites aux lettres.

Elles doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Les parties en maçonneries devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

La finition des enduits sera talochée, feutrée, lissée.

A proximité immédiate des carrefours et de tout autre lieu pouvant présenter un danger pour la circulation des personnes et des véhicules, des modalités particulières de clôtures peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de murs pleins, réalisation de pans coupés, interdictions de haies brise-vue, etc.).

Lorsque le terrain est en pente, la clôture sera implantée en palier régulier, d’au minimum 2 mètres de large, permettant de préserver la hauteur moyenne de 2 mètres. Chaque palier sera délimité par un pilier.

Sont interdites les utilisations :

* de toile tissée ou déroulée ;
* de plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,20 mètre.
* de matériaux de récupération (tôle ondulée, palette,...).

###### 4.5.3 En limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres ; Toutefois, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l’alignement des voies, cette hauteur n’excèdera pas la hauteur de la clôture en bordure de voie réglementée ci-dessus.

La clôture doit être constituée de grillages plastifiés, de barreaudage, de claustra bois et/ou de haies vives afin de permettre le passage de la petite faune.

Les clôtures en mur maçonné ne sont autorisées que dans le prolongement d’un mur existant.

###### 4.5.4 Portails et portillons

Il pourra être exigé pour les portails un retrait de 5 m par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie ou emprise publique

Les portails et portillons d’accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives.

###### 4.5.5 Dispositions particulières

Les dispositions ci-avant ne s’imposent pas aux clôtures des terrains occupés par une exploitation agricole ou équipements d’intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l’imposent.

#### 4.6 Obligations en matière de performance énergétique

Pour toute construction, la recherche en matière d’énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

* une performance énergétique,
* un impact environnemental positif,
* une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l’installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l’objet d’une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d’isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d’origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d’installations nécessaires à l’implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

#### 4.6 Conditions pour limiter l’imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle. En cas d’impossibilité à infiltrer ces eaux à la parcelle, le pétitionnaire devra apporter tous les éléments de compréhension et de décision à la collectivité pour étudier une solution alternative.

### Article N5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

#### 5.1 Aménagement des abords et du terrain

L’adaptation des constructions au niveau du terrain naturel est le principe général. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions, sauf impositions d’ordre hydrologique notamment liés aux risques, doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

#### 5.2 Traitement des espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l’échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d’un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Les espaces libres privatifs destinés à la gestion des eaux pluviales devront être aménagés préférentiellement en noues paysagées.

Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être enterrées ou masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.

Les plantations doivent être composées d’essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe du présent règlement.

### Article N6 : Stationnement

Non réglementé.

## Chapitre 3 - Équipement et réseaux

### Article N7 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### 7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d’accès aux voies ouvertes au public

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l’importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d’approches permettant une lutte efficace contre l’incendie.

###### 7.1.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n’obtienne un passage dans les conditions fixées par l’article 682 du Code civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l’incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

###### 7.1.2 Voirie

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l’importance du trafic, la nature et les conditions de circulation. Lorsqu’elles sont destinées à la circulation des véhicules de service de ramassage des ordures ménagères leurs caractéristiques devront respecter les dispositions de l’arrêté annexé au PLUi.

Tout type de végétation pouvant gêner la circulation doit faire l’objet d’un élagage régulier permettant un passage aisé du véhicule dans le sens de la largeur et de la hauteur.

#### 7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Tout projet de construction nouvelle quelle que soit sa destination, doit prévoir pour la gestion des déchets du site, un lieu de stockage spécifique des conteneurs de déchets ménagers et de tri sélectif, suffisamment dimensionné, ainsi qu’une aire de présentation limitrophe au domaine public.

### Article N8 : Desserte par les réseaux

#### 8.1 Eau potable

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

L’alimentation en eau potable de toute construction à usage d’habitation ou d’activité doit être assurée par le réseau public dans les conditions conformes aux règlements locaux en vigueur.

A défaut de réseau public, l’alimentation en eau potable par une ressource privée répondant aux normes de salubrité publique est autorisée dans la mesure où des analyses régulières conduites par un laboratoire agréé justifient du débit et de la potabilité de la ressource. Le tarissement ultérieur de la ressource privée n’a pas pour effet d’obliger la commune à alimenter en eau les constructions.

#### 8.2 Eaux usées

Le branchement sur le réseau d’assainissement collectif lorsqu’il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d’absence de réseau public d’assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l’assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d’assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d’assainissement.

Tout rejet d’eaux usées autres que domestiques ou assimilés domestiques dans le réseau public d’assainissement doit être autorisé au préalable par le service public de l’assainissement.

#### 8.3 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lorsque les lignes de transport d’énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d’une opération d’aménagement par exemple) doivent être réalisées en souterrain.

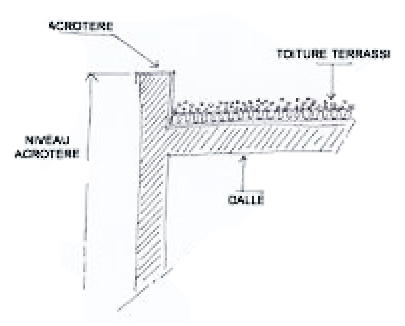
# ANNEXES

## Annexe 1 - Lexique

###### Abri de jardin :

Il s’agit d’une construction légère et démontable de 12m2 maximum, de couleurs sobres (non vives), limitée en surface de plancher. La façade et la toiture de l’abri de jardin n’est ni en PVC, ni en tôle métallique, ni en polycarbonate.

###### Accès :

L’accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert. La notion d'accès est directement liée à celle de voie ouverte à la circulation générale puisqu'on l'entend comme un accès à celle-ci. La largeur d’un accès à sens unique ou de desserte d’un terrain privé est de 3,5m minimum.

###### Acrotère :

Élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

###### Affouillement de sol :

Action visant à modifier la hauteur du terrain naturel par le déplacement ou le creusement de terres. L’extraction de terre doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

###### Alignement :

L’alignement correspond à la limite du domaine public au droit des propriétés riveraines d'une voie ou emprise publique ou d’une emprise publique ouverte.

Le terme « alignement » utilisé dans le présent règlement désigne selon le cas :

* la limite entre le domaine public et la propriété privée et celle déterminée par un plan général d’alignement (voie ou emprise publique) ;
* la limite d’emprise de la voie (voie privée) ;
* la limite d’un emplacement réservé prévu pour la réalisation d’une voie ou d’un élargissement.

###### Allège :

Partie maçonnée, menuisée ou vitrée séparant le sol de la fenêtre

###### Aménagement d’ensemble

Il est prévu que l'urbanisation des zones AU doit se faire sous forme "d'opération d'ensemble" ce qui nécessite que l'aménageur ou des aménagements présentent un plan d'aménagement comportant notamment les voiries à créer et les secteurs constructibles et ceci dans le respect des principes posés par les "Orientations d'Aménagement" qui peut être réalisé en plusieurs tranches.

###### Annexe :

Il s'agit d'une construction située sur la même unité foncière que la construction principale. Est considérée comme construction annexe, une construction qui répond aux conditions cumulatives ci-après :

* une construction dont l’usage n’est pas l’habitation ou l’activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois, etc.
* une construction non accessible depuis la construction principale et de taille limitée.

###### Appui de fenêtre

Pièce basse du dormant d’une menuiserie venant s’appuyer sur la maçonnerie (pièces d’appui)

###### Arbre de haute tige

Un arbre de haute tige est, dans le cadre de ce règlement :

* tout résineux qui a un diamètre de tronc d'au moins 0,30 m à une hauteur de 1,50 m
* tout feuillu qui a un diamètre d'au moins 0,40 m à 1,50 m du sol

###### Attique :

Construction constituant un dernier étage en retrait minimal de 1,70m par rapport à la façade du bâtiment.

###### Auvent :

Petit toit en surplomb, en saillie sur un mur, soutenu ou non par des poteaux.

###### Balcon :

Plate-forme accessible située en avancée par rapport au corps principal de la construction.

###### Bande / marge constructible :

On appelle bande constructible la part de terrain sur laquelle la construction doit avoir lieu.

###### Baie :

Ouverture pratiquée dans un mur pour faire créer une vue.

###### Bâtiment :

Terme générique recouvrant les constructions et les annexes.

###### Brisis :

Le brisis de toiture est associé au style d'architecture ancien. C'est la partie inférieure d'une couverture en combles à la Mansart.

###### Certificat d’urbanisme :

Que vous possédiez un terrain, ou bien que vous en fassiez l'acquisition, vous pouvez faire valider par écrit, les informations s’appliquant à celui-ci à un instant donné, et vous assurer qu'elles restent inchangées pendant un laps de temps que vous mettrez à profit pour faire mener à bien votre projet. C'est l'objet du certificat d’urbanisme (CU) qui indique, en plus de la réglementation applicable, la nature des participations financières exigibles (TLE, TDENS, TDCAUE, etc.) Le CU est valable 18 mois, avec faculté de le faire proroger pour une année supplémentaire. Une demande de permis de construire déposée pendant la durée de validité du CU sera instruite sur la base de son contenu (et non d'une éventuelle nouvelle règlementation). Seules pourront être opposables, des règles nouvelles si elles intéressent la sécurité ou la salubrité publique (principe de précaution oblige).

###### Châssis de toit :

Ouverture de toit placée dans le pan de toiture.

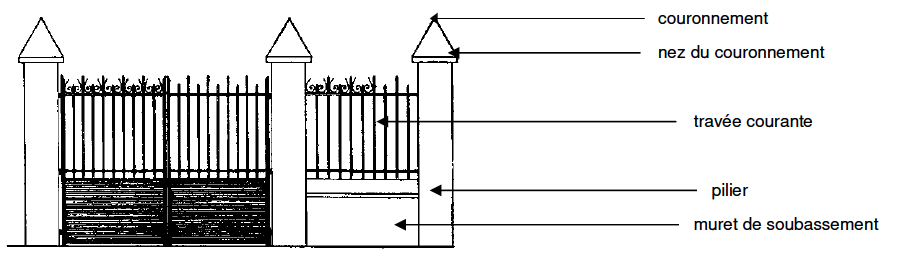
Le châssis de toit correspond à une fenêtre placée sur un toit (pouvant être de type velux), dont le montant s’ouvre par rotation et/ou glissement dans le cas d’un châssis à tabatière.

###### Comble :

Partie de l'espace intérieur d'un bâtiment situé immédiatement sous la toiture à pans et séparée des parties inférieures par un plancher ou une voûte, ne pouvant dépasser une surface de plancher de 70% du niveau strictement inférieur.

###### Clôture :

Une clôture sert à enclore deux propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public.



###### Contiguë :

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

###### Construction :

Édifice ou bâtiment qui est construit ou à construire.

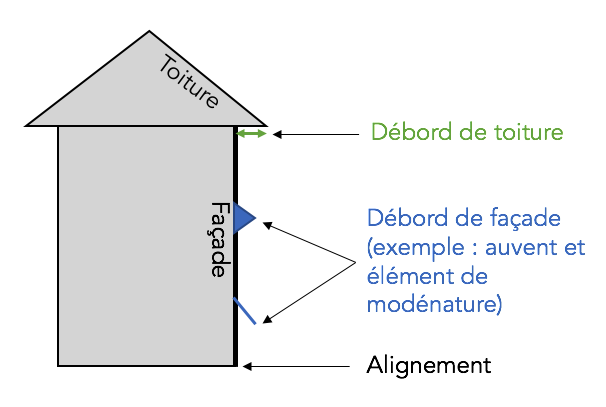
###### Coupes et abattages d’arbres :

Les opérations concernées sont : l’exploitation forestière, des coupes ponctuelles (intervention paysagère, protection incendie, suppression de sujet malades ou dangereux). En aucun cas la coupe doit avoir pour conséquence de supprimer immédiatement ou à terme, la vocation forestière, sinon il s’agit d’un défrichement qui relève d’une autre réglementation.

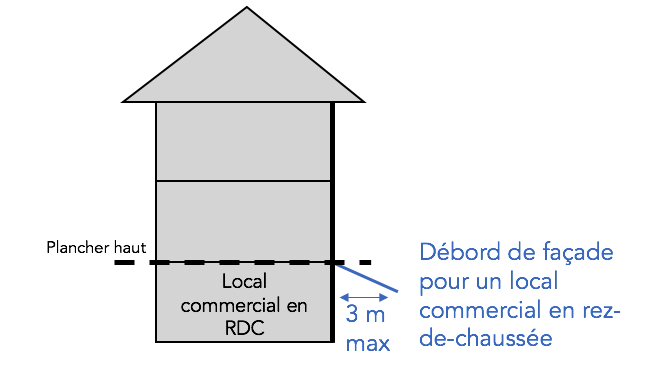
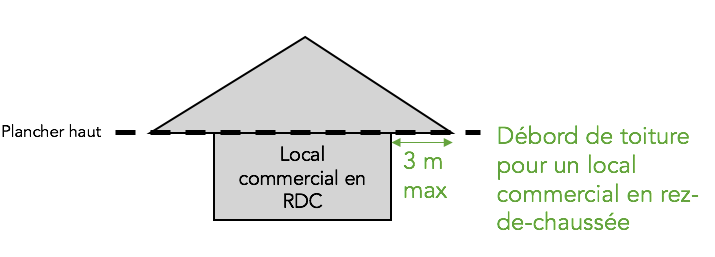
###### Deux roues :

Véhicule composé de deux roues pouvant être motorisé (moto, scooter, …) ou non (vélo, trottinette ; …).

###### Débord :

Un débord de toit correspond à la partie de la toiture qui dépasse de la façade d’une construction. Il peut aussi être appelé avancée de toit.

Un débord de façade correspond aux parties de construction constituant des modénatures ou des éléments de façade implantées en saillie par rapport à la façade.

Les locaux commerciaux implantés en rez-de-chaussée peuvent bénéficier de dispositions spécifiques concernant les débords, définis ci-avant. Les saillies sur le domaine public peuvent ainsi être plus importantes, sous conditions définies au sein du présent règlement.

###### Délaissé :

Espace non bâti d’un terrain et ne servant pas d’accès.

###### Dévoiement :

Déviation, ou portion oblique d’un conduit de fumée ou d’une descente de gouttière par rapport à la verticale.

###### Destination des bâtiments (art. R.123-9 14° du Code de l’Urbanisme) :

Le Code de l’Urbanisme définit 8 catégories de destination pour les constructions.

Il s’agit de : l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière et la fonction d'entrepôt.

En outre, le Code de l’Urbanisme identifie les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Les locaux destinés à l’activité des professions libérales sont rattachés à la catégorie « bureaux ».

Toutefois, dans le cadre d’une activité libérale, d’une superficie inférieure ou égale à 60m², installée dans un logement, elle est considérée comme partie intégrante du logement et non comme bureau.

En application de l’article R123-9 du Code de l’Urbanisme, au titre du présent règlement, une construction entre dans la catégorie d’hébergement hôtelier quand elle respecte au moins l’une des deux conditions suivantes :

* Le caractère temporaire de l’hébergement
* L’existence de services destinés aux occupants (restauration, ménage, etc…)

###### Édicules :

Petits locaux techniques qui émergent des toitures. Exemple : les machineries d’ascenseurs.

###### Emplacement réservé :

En application de l’article L.151-41du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d’urbanisme.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.123-17 et L.230-1 du Code de l'urbanisme auprès de la collectivité ou du service public bénéficiaire (direction chargée de l'urbanisme pour la Ville de Bussy St Georges).

Lorsqu'elles sont inscrites sur le domaine public, la mise en œuvre de ces servitudes nécessite un déclassement préalable.

###### Emprise au sol :

Au sens du présent règlement, l’emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments à l’exception des débords de toitures, balcons, marquises, auvent n’excédant pas un débord d’un mètre. Dans le cas d’un débord supérieur à 1 m, seuls les éléments excédants le débord de 1m sont comptabilisés dans l’emprise au sol (exemple : dans le cas d’un balcon en débord de 2,2 m, 1,2 m sont à comptabiliser dans l’emprise au sol). Elle est constituée de l’addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable : terrasses de plus de 0,60 mètres par rapport au sol, etc.

###### Entrée principale :

Porte la plus proche de l’espace public permettant l’accès à l’intérieur de la construction.

###### Étage :

Espace compris entre deux planchers consécutifs, situé au-dessus du rez-de-chaussée.

###### Espaces libres :

Au sens du présent règlement, les espaces libres constituent les parties de terrain libres de toute construction en élévation c’est à dire ou il n’existe pas de constructions ou parties de construction situées au-dessus du terrain naturel existant avant la réalisation du projet.

###### Espaces perméables :

Les surfaces perméables sont des espaces qui répondent aux caractéristiques cumulatives suivantes :

* Espaces libres de toute construction ;
* Espaces bénéficiant d’un traitement de surface qui permet une infiltration des eaux pluviales.

###### Espace vert

Les surfaces en espaces verts comprennent les cheminements piétons, surfaces de circulation et aires de stationnement, non imperméabilisées (pavés drainants, stabilisés, sables, dalles alvéolées, galets, graves, etc…), les aires de jeux, les espaces verts de pleine terre, les espaces verts sur dalles à raison d’une épaisseur de terre végétale d’au moins 0,60 m.

En revanche, elles ne comprennent pas les aires de stationnement imperméabilisées, les cheminements piétons et les surfaces de circulation automobiles, imperméabilisés.

###### Espace vert de pleine terre

Espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol, à l’exception des installations nécessaires aux réseaux d’électricité, de téléphone, d’internet, d’eau potable, d’eaux usées ou pluviales (les installations autonomes de traitement des effluents sont exclues des espaces de pleine terre) permettant la libre infiltration des eaux pluviales.

###### Exhaussement de sol :

Action visant à modifier la hauteur du terrain naturel par le déplacement ou le remblaiement de terres. Le remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

###### Extension d’une construction :

L’extension consiste en un agrandissement de la construction existante (à la date d’approbation du PLU ou non) présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L’extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

###### :BSG modif PLU T.U.:BSG schémas pour reglement:facade extrait.pdfFaçade d’une construction :

Chaque face en élévation d’un bâtiment qui appartient à un même plan vertical ; Il y a autant de façades qu’il y a de plans verticaux.

Les façades d’un bâtiment ou d’une construction correspondent à l’ensemble de ses faces extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies\*, les bardages, les ouvertures, l’isolation extérieure et les éléments de modénature.

On distingue la façade principale (souvent celle de la porte d’entrée, ou la façade sur rue), de la façade arrière et des façades latérales. Les façades latérales sont le plus souvent appelées pignons, surtout si elles épousent la forme triangulaire d’un comble.

###### Façade aveugle :

Arcade, façade ou mur sans baie.

###### Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d’une toiture.

###### Gabarit :

Le gabarit désigne l’ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règlements concernant les limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée, par rapport à la voie ou emprise publique : limite de hauteur, reculement des bâtiments, saillies des balcons, corniches, avancées de toitures, etc.

###### Garage :

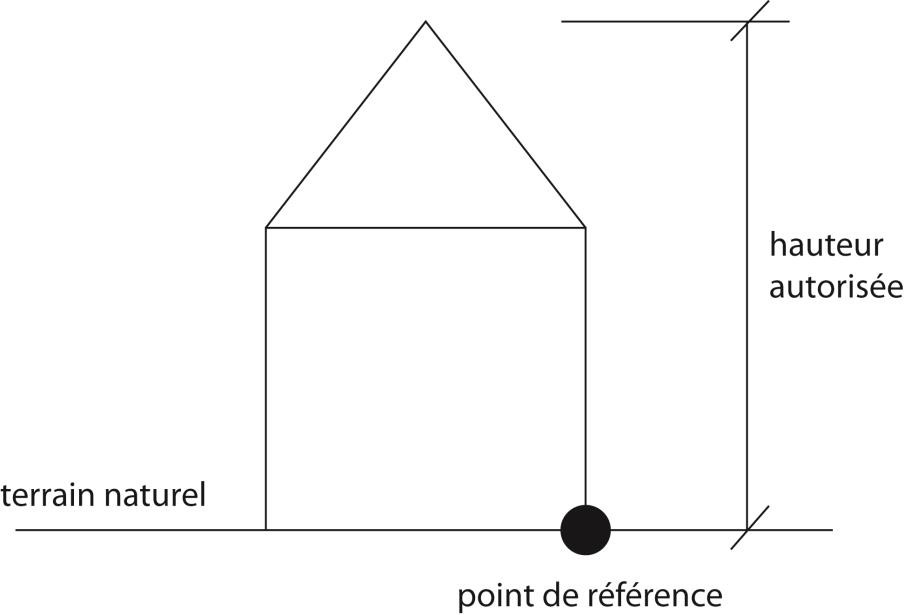
Bâtiment généralement clos, destiné à recevoir le stationnement de véhicules.

###### Habitabilité :

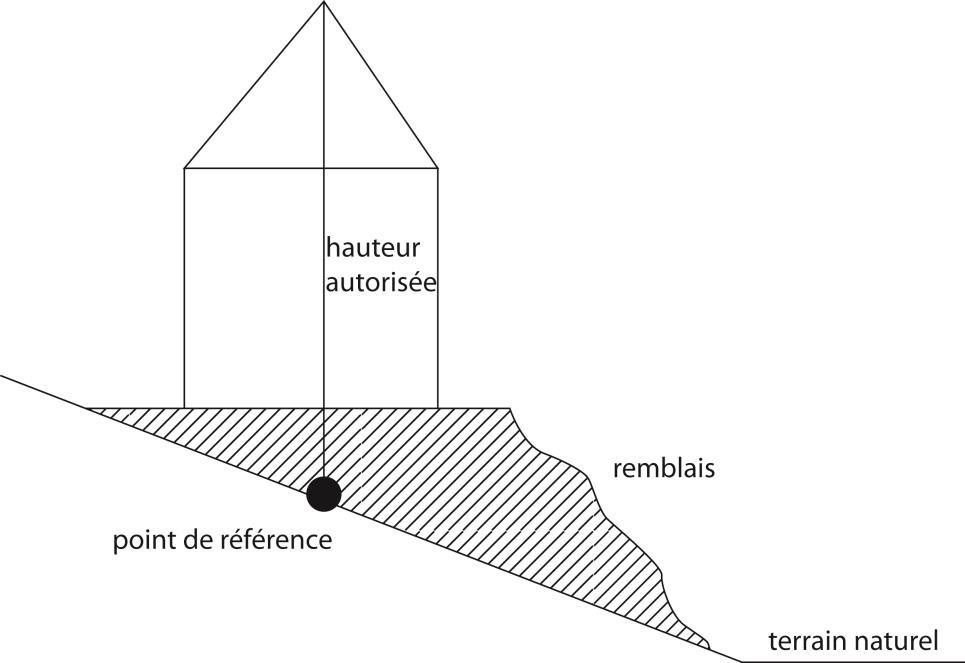
Amélioration des conditions d'habitabilité : Opérations concernant des logements existants et destinées à en améliorer l'accessibilité, l'hygiène, l'isolation phonique ou thermique, la sécurité et les conditions générales de confort.

###### Hauteur :

La hauteur totale d’une construction ou d’une façade, ou d’une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s’apprécie par rapport au niveau du terrain existant jusqu’au faîtage ou l’acrotère de la construction dans le cas de toitures-terrasses.

Le terrain existant peut être le niveau du trottoir de la rue pour la façade construite le long de cette rue. La hauteur d’un bâtiment est mesurée à partir du terrain naturel en milieu, de façade ou milieu du plan de façade.

Le point bas est constitué par le terrain naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. La position de ce point de référence varie selon les cas de figures suivants :

* En cas de construction à l'alignement, la hauteur peut être réglementée par rapport à la rue. Si le terrain est riverain à plusieurs voies, le point de référence de la hauteur autorisée sera pris par rapport à la voie la plus proche.
* Le point haut correspond soit au faîtage de la construction, soit au sommet de l'attique.
* Dans le cas de terrains en pente, les cotes moyennes du terrain d'assiette de la construction serviront de référence. Ainsi il sera fait une moyenne entre les côtes du terrain naturel prises aux deux extrémités de chaque façade du bâtiment pour établir le niveau de référence du terrain en milieu de façade ou de chaque plan de façade.

Des dépassements mineurs, à la règle de hauteur, pourront être acceptées lorsque qu’ils sont inférieurs à 1,5m et qu’une bonne intégration paysagère est privilégiée du type recul du dernier étage, création d’un attique, création d’un bandeau d’attique.

* Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclues des limitations de hauteur, sauf indication contraire.

###### Hauteur au faîtage :

Hauteur mesurée du terrain naturel au faîtage au droit de celui-ci.

###### Hauteur à l’égout du toit :

Hauteur mesurée du terrain naturel à la gouttière en tout point de celle-ci.

Pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture (point haut de l’attique) sur les limites extérieures par rapport au terrain naturel.

###### Hauteur du dernier plancher :

Le plancher est un élément de construction horizontal au sol ou entre deux étages d'un bâtiment. La hauteur du dernier plancher s’entend être la distance entre le sol est le premier niveau (R+1) si le bâtiment ne comporte qu’un seul étage ou bien le deuxième niveau dans le cas d’un bâtiment à 2 étages (R+2), etc. Un le plancher d’un comble constitue le dernier plancher alors que dans le cas d’un bâtiment à toiture terrasse, le dernier plancher est celui du dernier étage.

###### Ilot :

L'îlot est la partie du territoire, bâtie ou non, délimitée par des voies publiques ou privées.

###### Installations classées :

Équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d’incommodité, d’insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d’Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories :

* les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus faible ;
* les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

###### Largeur, façade et profondeur du terrain :

Largeur : distance du terrain en contact avec la rue où se situe l'accès principal à la construction.

Façade : projection du terrain sur la rue où se situe l'accès principal à la construction.

Profondeur : c’est la distance du terrain mesurée à partir de l’alignement.

###### Lot :

Le lot est la parcelle d'un terrain qui a été divisé dans le cadre d'un lotissement ou d’un partage familial. Le lot devient un terrain dès lors qu'il fait l'objet d'une acquisition.

###### Limites séparatives du terrain :

Le terme de limite séparative désigne l’ensemble des limites parcellaires d’une propriété. Il s’agit d’une frontière, matérialisée ou non par une clôture ou des bornes de repère (bornage) implantées à la cote des sols existants.

Elle a pour rôle de délimiter la surface d’une propriété que ce soit par rapport au domaine public (alignement\*), ou aux parcelles voisines (limites latérales et de fond de parcelle).

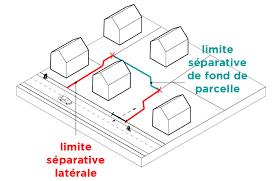
Le territoire est ainsi découpé en parcelles numérotées constituant des propriétés foncières répertoriées sur le cadastre.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

* les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique (cf. schéma ci-dessous). Il s’agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d’une voie ou d’une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc …), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible.

* les limites de fond de terrain (de parcelle). Ce sont les limites d’un terrain qui n’ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique, opposée à la voie (cf. schéma ci-dessous).



###### Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d’une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

###### Lotissement

Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutation à titre gratuit ou onéreux, de partage ou location d'une ou plusieurs propriétés foncières an vue de l'implantation de bâtiments. La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

###### Logement social :

Un logement social ou HLM est un logement construit avec l’aide de l’État et qui est soumis à des règles de construction, de gestion et d’attributions précises. Les loyers sont également réglementés et l’accès au logement conditionné à des ressources maximales.

###### Loggia :

Balcon couvert dont le fond est en retrait par rapport au nu de la façade et comprenant un garde-corps plein sur 1m minimum.

###### Lucarne :

Typologie et appellation des différents types d’ouverture dans le toit.

Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l’air à des locaux sous combles. La lucarne se différencie des châssis, tabatières, vasistas et autres fenêtres de toit en pente par le fait que sa baie est verticale et qu’elle est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture.

Il y a plusieurs variétés de lucarnes : lucarne avec couverture à deux pans dite jacobine, lucarne dite œil de bœuf, à encadrement et habillage de zinc, lucarne rentrante, etc, suivant l’usage et la typologie de la construction à laquelle elle appartient.

###### Marges d’isolement :

C'est la distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain ou d’une autre construction implantée sur la même parcelle

###### Mezzanine :

Etage intermédiaire entre deux niveaux, aménagée dans une pièce haute de plafond, en surplomb sur la pièce principale et dont le plancher n'occupe pas toute la surface de la pièce qu'il surplombe.

###### Modénature :

Proportions et disposition des moulures et éléments d’architecture caractérisant la façade d’une construction.

###### Mur aveugle :

Mur sans ouverture constituant une vue mais pouvant comporter une porte.

###### Opération d’aménagement d’ensemble

Réalisation conjointe de plusieurs constructions pouvant inclure la réalisation d’aménagements et d’équipements collectifs. Les opérations d’aménagement sont notamment réalisées dans le cadre de zone d’aménagement concertée (ZAC), d’un plan d’aménagement d’ensemble (PAE), de permis d’aménager, etc.

###### Outeau :

Petite lucarne à façade triangulaire ou rectangulaire, assez discrète, placée sur les toitures pour l’aération (sans vitre, avec grille) ou simplement pour offrir une petite source de lumière dans [les combles](https://toiture.pro/guide-amenagement-combles.html) (avec vitre).

###### Portails :

Porte liée à une clôture donnant accès sur une parcelle et d’une largeur suffisante pour permettre le passage de véhicule.

###### Portillons :

Porte liée à une clôture donnant accès sur une parcelle et d’une largeur réduite pour limiter l’accès qu’aux piétons.

###### Porte :

Ouverture pratiquée dans un mur pour permettre le passage de piéton.

###### Porte de garage :

Ouverture pratiquée dans un mur pour permettre le passage de véhicule.

###### Parcelle :

Portion de territoire d'un seul tenant appartenant à un seul propriétaire et possédant une certaine individualité en raison de l'agencement donné à la propriété.

###### Pergolas :

Construction légère placée dans un parc, un jardin ou sur une terrasse dont la toiture est faite de poutres espacées reposant sur des piliers ou des colonnes et qui sert de support à des plantes grimpantes. Les pergolas bioclimatiques sont considérées comme des auvents. La pergola ne constitue pas d’emprise au sol et n’est pas un élément de liaison.

###### Recul :

Distance imposée entre les façades d’une construction et la limite de la parcelle supportant cette construction avec les voies et emprises publiques. Le recul entre la construction et les limites parcellaires est calculé perpendiculairement au droit des façades et des vues, le cas échéant.

###### Retrait :

Distance imposée entre les façades d’une construction et la limite de la parcelle supportant cette construction avec les limites séparatives de la parcelle et distance entre deux constructions.

Le retrait entre la construction et les limites parcellaires est calculé perpendiculairement au droit des façades et des vues, le cas échéant.

###### Réseaux de chaleur :

Installation classées soumises à déclaration ou à autorisation, comme par exemple une chaufferie.

###### Rez-de-chaussée :

Niveau d’un bâtiment le plus proche du niveau du sol extérieur.

Par extension : Rez-de-cour, rez-de-jardin : niveau de plain-pied avec une cour ou un jardin

###### Saillie :

Élément, corps d’ouvrage, membre d’architecture qui dépasse d’un plan de référence ou du nu d’une façade sur la voie ou emprise publique ou sur le fonds du voisin : les balcons, corbeaux, corniches, pilastres, contreforts etc. sont des saillies.

###### Terrain naturel :

Doit être regardé comme terrain naturel celui qui existe à la date de l’autorisation de la construction avant travaux d’adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

###### Surface de plancher :

La surface de plancher d’une construction, est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

* Des surfaces correspondant à l’épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l’extérieur.
* Des vides et trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs.
* Des surfaces de plancher d’une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m.
* Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d’accès et les aires de manœuvres.
* Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l’habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
* Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d’un groupe de bâtiments ou d’un immeuble et de l’habitation, y compris les locaux de stockage des déchets.
* Des surfaces de plancher des caves ou celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune.

###### Surplomb :

Est en surplomb tout élément qui se trouve au-dessus du vide et en avancée par rapport au nu d’une paroi : console, encorbellement, balcon, etc.

###### Terrain :

Parcelle ou ensemble de parcelles d’un seul tenant, appartenant à un même propriétaire (ou à une même indivision).

###### Terrain existant :

Terrains issus de lotissements autorisés antérieurement à l’approbation du PLUI.

Parcelles cadastrées existantes à la date d’approbation du PLUI.

En cas de cession d’une parcelle cadastrée existante faisant partie d’une unité foncière plus importante, seront appliquées les règles particulières pour les terrains existants de l’article 7.

###### Toitures :

*Toiture-terrasse* : Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l’écoulement des eaux.

*Toiture à pente* : Couverture qui comporte un ou plusieurs pans inclinés.

*Toiture à la Mansart* : Toiture dont chaque versant est formé de deux pans (le terrasson et le brisis) dont les pentes sont différentes, ce qui permet généralement d’établir un étage supplémentaire dans le volume du comble.

###### Unité foncière

Le terrain ou unité foncière est constitué par l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision.

###### Voie / voirie (et emprise publique) :

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s’agit des voies ouvertes à la circulation générale (automobile et/ou piétonne), que ces voies soient de statut public ou privé.

###### Véranda :

Pièce d’habitation majoritairement vitrée implantée devant une des 4 façades du bâtiment. Elles devront par leur toiture et leurs 3 façades être intégrées au paysage urbain du quartier dans lequel elles s’insèrent tant du point de vue des matériaux de façades et de menuiserie que du point de vue des coloris.

* La hauteur de la véranda au faitage est limitée à 3,5m.
* Les façades des vérandas devront être constituées par :
  + un mur aveugle édifié en maçonnerie ou verres opaques/translucides, lorsqu’elles sont construites en limite séparative ;
  + et d’un minimum de 80% de vitrage ;
  + et soit par des murets d’une hauteur maximale de 0,20 mètre calculé par rapport au niveau intérieur du rez-de-chaussée, surmontés de vitrage, soit par des vitrages sur toute leur longueur.
* Les portes d’accès au jardin peuvent comporter une partie basse pleine de 0,80 mètre de hauteur maximum dans le même coloris que les montants verticaux.

###### Verrière :

Grande baie garnie de vitres et insérée dans la pente d’une toiture.

## Annexe 2 – Destinations et sous destinations

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l’Urbanisme, à savoir les 5 destinations et les 21 sous-destinations suivantes :

* La destination « exploitation agricole et forestière » comprenant les sous-destinations : exploitation agricole et exploitation forestière ;
* La destination « habitation » comprenant les sous-destinations : logement, hébergement ;
* La destination « commerce et activités de service » comprenant les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtel, autre hébergement touristique, cinéma ;
* La destination « équipements d’intérêt collectif et services publics » comprenant les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d’enseignement, de santé et d’action sociale, salles d’art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
* La destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprenant les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d’exposition.

D’après l’article R. 151-29 du Code de l’Urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Ces destinations ainsi que les sous-destinations sont décrites dans les pages suivantes.

Ci-après, sont décrites les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

#### Exploitations agricoles et forestières :

###### Exploitation agricole

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre l’ensemble des constructions concourant à l’exercice d’une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des animaux et des récoltes.

###### Exploitation forestière

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. Elle comprend également les maisons forestières et les scieries.

#### Habitation :

Cette destination inclut tous les logements et hébergements. Elle exclut les logements visés dans la définition de l’hébergement hôtelier et touristique. Elle comprend 2 sous-destinations :

###### Logement :

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous- destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Cette sous-destination recouvre également :

* les « résidences démontables constituant l’habitat permanent de leurs utilisateurs » (exemple : les yourtes) ;
* les chambres d’hôtes au sens de l’article D.324-13 du code du tourisme, c’est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
* les meublés de tourisme dès lors qu’ils ne proposent pas de prestations hôtelières (c’est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle). Pour l’application de l’arrêté́, les gites sont considérés comme des meublés de tourisme.

###### Hébergement :

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. Elle recouvre enfin les centres d’hébergement d’urgence, des centres d’hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d’accueil des demandeurs d’asile (CADA).

#### Commerce et activités de service :

Cette destination comprend toutes les installations et constructions où sont exercées des activités de production, transformation, de vente de produits ou de mise à disposition d’une capacité technique ou intellectuelle. En sont exclues, les activités relevant d’une fabrication industrielle. Elle comprend 7 sous- destinations :

###### Artisanat et commerce de détail :

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle. Elle recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d’achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l’accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l’artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l’artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure, etc.

###### Restauration :

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Cette sous-destination n’inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d’une entreprise, d’une administration ou d’un équipement.

###### Commerce de gros :

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle (exemples : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville, etc).

###### Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Elle s’applique à toutes les constructions où s’exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d’une manière générale à toutes les constructions permettant l’accomplissement de prestations de service qu’elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms », les magasins de téléphonie mobile ou encore les salles de sport privées et les spas.

###### Hôtel :

La sous-destination « hôtel » recouvre les constructions destinées à l’accueil de touristes dans des hôtels, c’est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n’y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu’un certain nombre de services.

###### Autres hébergements touristiques :

La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions, autres que les hôtels, destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

###### Cinéma :

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

#### Équipements d’intérêt collectif et services publics :

Cette destination comprend les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

* Équipements d’infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),
* Ou ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux,
* Ou bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).

Cette destination comprend 6 sous-destinations :

###### Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

###### Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d’épuration. Elle recouvre également les constructions permettant la production d’énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d’énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d’énergie produites par des installations d’éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

###### Établissements d’enseignement, de santé et d’action sociale :

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

###### Salles d’art et de spectacles :

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

###### Équipements sportifs :

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

###### Autres équipements recevant du public :

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

#### Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

Il s’agit de tous les locaux ne relevant pas des destinations citées précédemment. Cette destination comprend 4 sous-destinations :

###### Industrie :

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

###### Entrepôt :

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

###### Bureau :

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. Elle comprend les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

###### Centre de congrès et d’exposition :

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. Elle recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d’exposition, les parcs d’attraction, les zéniths.

## Annexe 3 – Palettes des teintes

## Annexe 4 – Essences végétales

## Annexe 5 – Emplacements réservés

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **N°** | **OBJET** | **SURFACE** | **DESTINATAIRE** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |