

Commune de La Remuée

Révision Simplifiée du PLU n°1

Prescrite le : 16/06/2016

Arrêtée le : 19 Décembre 2017

Approuvée le :



Révision du PLU prescrite le : 27/02/2004

Arrêtée le : 10/01/2011

Approuvée le : 25/03/2013

SOMMAIRE

	Pages
I – REGLEMENT APPLICABLE A CHAQUE ZONE	3
<i>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....</i>	<i>4</i>
<i>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</i>	<i>8</i>
<i>CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC</i>	<i>9</i>
<i>CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR</i>	<i>18</i>
<i>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</i>	<i>27</i>
<i>CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUC</i>	<i>28</i>
<i>CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE</i>	<i>35</i>
<i>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES.....</i>	<i>42</i>
<i>CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....</i>	<i>43</i>
<i>CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....</i>	<i>52</i>
II – PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES	61
• Les alignements d'arbres, haies à conserver, à protéger ou à créer	
• Les talus à protéger	
• Les mares	
• Les espaces paysagers à protéger	
• Les immeubles à protéger ou à mettre en valeur	
• Les bâtiments agricoles, qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole	
• Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts délimités	
• Le secteur destiné à une mixité de logements	
• Les secteurs de risques naturels liés aux ruissellements et zones inondées	
• Les secteurs de risques naturels liés aux présomptions de cavités souterraines	

Les effets de ces dispositions complémentaires se superposent aux dispositions des titres II et III du présent règlement.

I – REGLEMENT APPLICABLE A CHAQUE ZONE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent document s'applique à l'ensemble du territoire communal de La Remuée, il est composé de documents graphiques et du présent document écrit.

1 Les documents graphiques

1.1 Nomenclature des documents graphiques

PLANS GENERAUX

Pièce 6a Plan de délimitation de zone éch : 1/5000

Pièce 6b Plan de délimitation de zone éch : 1/2000

1.2 Contenu des documents graphiques

Les plans de délimitation de zone couvrent l'ensemble de la commune, ils indiquent pour chaque partie de territoire d'une part, le classement en zone et éventuellement en secteur de zone (selon la nomenclature figurant ci-après) et d'autre part, les parties de la commune concernées par des prescriptions particulières, détaillés au chapitre II du présent règlement.

1.3 Division du territoire en zones

Le PLU divise le territoire :

- en zones **U**rbaines, zones **U**,
- en zones **A** Urbaniser, zones **AU**,
- en zones **A**gricoles, zones **A**,
- en zones **N**aturelles et forestière, zones **N**.

Les zones urbaines sont repérées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre **U**, leurs règlements spécifiques sont regroupés au titre II du présent document et comprennent :

- La zone UC et ses secteurs de zones UCa et UCb
- La zone UR et ses secteurs de zones URa et URb

Les zones à urbaniser (zones à caractère naturel destinées à être urbanisées) sont repérées sur les documents graphiques d'un sigle commençant par la lettre **AU** suivi par une lettre. Elles sont regroupées au titre III du présent document. Elles comprennent :

- La zone AUC
- La zone AUE

La zone agricole est repérée sur les documents graphiques par la lettre **A**. Son règlement spécifique figure au titre IV du présent document.

Elle comprend un secteur de zone Ah

La zone naturelle est repérée sur les documents graphiques par la lettre **N**.

Son règlement spécifique figure titre IV du présent document. Elle comprend un secteur de zone NHm.

2 Le règlement écrit

Le règlement écrit, énonce aux titres II et III et IV les règles applicables à chacune des zones, établies en application de l'article R 123-9 du code de l'urbanisme, et au chapitre 2 les règles particulières applicables aux secteurs définis en application des articles R.123-11 et R.123-12 du code de l'urbanisme.

Lorsqu'un terrain est concerné par ces prescriptions particulières, le droit des sols qui lui est applicable est le résultat d'une part, des règles énoncés aux titres II et III pour la zone ou le secteur de zone dans lequel il est classé, et d'autre part, à la valeur des prescriptions particulières énoncées pour le "secteur particulier" figurant au document graphique.

D'autres règlements s'appliquent en outre à l'ensemble du territoire.

2.1 Dispositions applicables à chacune des zones

Pour chacune des zones, les dispositions spécifiques applicables sont énoncées selon les 14 articles suivants :

Article 1	Occupations et utilisations du sol interdit
Article 2	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
Article 3	Conditions d'accès et de desserte aux voiries
Article 4	Conditions de desserte par les réseaux
Article 5	Superficie minimale des terrains
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9	Emprise au sol des constructions
Article 10	Hauteur maximale des constructions
Article 11	Aspect extérieur des constructions
Article 12	Aires de stationnement
Article 13	Espaces libres et plantations
Article 14	Coefficient d'occupation du sol

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones du titre II ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

2.2 Dispositions particulières à certains secteurs de la commune

Les secteurs sont repérés aux documents graphiques, ils concernent des prescriptions particulières concernant :

- a) les alignements d'arbres, haies à conserver, à protéger ou à créer, en application du L130.1 du code de l'urbanisme
- b) les talus à protéger en application du R123-11h du code de l'urbanisme
- c) Les espaces paysagers à protéger en application du R123-11h du code de l'urbanisme
- d) Les mares à préserver en application du R123-11h du code de l'urbanisme
- e) les immeubles à protéger ou à mettre en valeur, en application du R123-11h et du L123-1-7° du code de l'urbanisme.
- f) Les bâtiments agricoles, qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole, en application du R123-12 du code de l'urbanisme
- g) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts délimités en application du R123-11d du code de l'urbanisme

- h) Le secteur destiné à mixité sociale du logement en application du L132
- i) les secteurs de risques naturels liés aux ruissellements et zones inondées délimités en application du R123-11b du code de l'urbanisme ;
- j) les secteurs de risques naturels liés aux présomptions de cavités souterraines, délimités en application du R123-11b du code de l'urbanisme ;

2.3 Autres règles d'urbanisme s'appliquant à la commune :

2.3.1 Articles du règlement national d'urbanisme

Les articles suivants d'ordre public, du règlement national d'urbanisme, demeurent applicables

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique ;
- R.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
- R.111-4 : desserte (sécurité des usagers), accès et stationnement ;
- R.111-14-2 : respect de l'action d'aménagement du territoire ;
- R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

2.3.2 Autres réglementations affectant l'usage des sols

Ces réglementations sont portées en annexes du dossier du plan local d'urbanisme conformément aux articles R 123-13 et R 123-14 du code de l'urbanisme, leurs dispositions se superposent avec celles résultant du règlement d'urbanisme.

- Les périmètres de droit de préemption urbain,
- Les schémas des réseaux d'eaux et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets,
- Les servitudes d'utilité publique.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Nota : Des secteurs de protection ou de risques repérés aux documents graphiques sous la forme de trames peuvent concerner cette zone, les réglementations les concernant figurent à la fin de ce règlement.

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UC-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Dans le secteur UCb, toutes les occupations et installations sauf celles visées à l'article 2
- 1.2 Dans le reste de la zone, les constructions à usage agricole, d'artisanat, d'entrepôt, de commerce ou d'industrie sauf celles visées à l'article 2.
- 1.3 Les installations classées sauf celles visées à l'article 2
- 1.4 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers ainsi que le stationnement isolé des caravanes.
- 1.5 Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public
- 1.6 Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- 1.7 Les garages collectifs de caravanes
- 1.8 Les affouillements et exhaussements de sol dont la hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou la profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² sauf ceux visés à l'article 2.

Article UC-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

- 2..1 Dans l'ensemble de la zone, sauf dans le secteur de zone UCb, peuvent être autorisées :
 - 2.1.1 Les activités artisanales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs et la circulation.
 - 2.1.2 Les agrandissements des activités industrielles existantes à condition de ne pas générer d'augmentation des nuisances par rapport à la situation initiale.
 - 2.1.3 Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition de correspondre aux activités de services nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier.
 - 2.1.4 Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.
- 2.2 Dans l'ensemble de la zone UC et les secteurs UCa et UCb peuvent être autorisées les constructions à usage d'activités commerciales (ou artisanales en lien avec une activité commerciale) à condition d'être compatibles avec le cadre environnant, notamment dans l'importance des volumes bâtis par rapport à l'habitat avoisinant.

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article UC-3 Accès et voirie

3.1 Accès

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :
- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
 - l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.
- 3.1.4 Les terrains issus de divisions parcellaires devront être desservis par un accès unique et commun.

3.2 Voirie

- 3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- 3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.
- 3.2.3 Les voies privées ouvertes à la circulation générale se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.

Article UC-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement eaux usées

- 4.2.1 Toute construction, installation, générant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée aux égouts publics destinés au recueil des eaux domestiques. Le raccordement peut être conditionné à l'obligation d'un traitement préalable.
- 4.2.2 Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R111-12 du Code de l'Urbanisme.

4.3 Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...). La limitation de l'imperméabilisation des sols sera recherchée.
- 4.3.2 Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eau pluviales ne doivent pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval ou en amont par rapport à la situation préexistante.
- 4.3.3 Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles. Ces équipements ainsi que ceux nécessaires au libre écoulement sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 4.3.4 Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration ou raccordées au réseau public si il existe, en conformité avec le règlement d'assainissement en vigueur, ou le cas échéant régulées vers un autre exutoire (fossé, caniveau, thalweg...) à condition de ne pas aggraver la concentration du flux ruisselé. La capacité locale d'infiltration du sol devra être examinée.
- 4.3.5 Le traitement qualitatif de l'effluent pluvial devra être adapté au risque de pollution généré par le projet et à la vulnérabilité du milieu récepteur.
- 4.3.6 Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone.
- 4.3.7 Pour les opérations d'au moins 3 lots et les aménagements d'une surface de plus de 1 ha, la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales implique que, à défaut d'étude particulière :
- Des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales soient réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence centennale.
 - La totalité de la surface de l'opération soit gérée.
 - Le débit de fuite de l'opération soit limité à 2l/s/ha.
 - La vidange du dispositif de stockage soit assurée en moins de 2 jours.
- 4.3.8 Pour les autres opérations, non raccordables à un équipement collectif de régulation des eaux pluviales des surfaces aménagées, la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales implique que :
- Chaque propriétaire retienne ses eaux pluviales sur la base d'un stockage d'un volume de 5 m³ d'eau par tranche de 100 m² d'emprise imperméabilisée.
 - Ce volume soit vidangé en minimum 1 jour et maximum 2 jours, en priorité par infiltration dans le sol et par défaut vers un exutoire de surface.

4.4 Electricité, gaz, télécommunications

- 4.4.1 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.

- 4.4.2 Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

Article UC-5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

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

- 6.1 Le long de la RD 81, les constructions pourront être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait de 5m minimum.
- Lorsque les constructions principales des parcelles contiguës sont implantées à l'alignement, l'implantation de la construction principale devra être réalisée en alignement avec ces constructions.
- 6.2 Dans le secteur de zone UCa, les constructions seront implantées soit à l'alignement soit en recul au moins égal à 3m.
- 6.3 Dans le reste de la zone, les constructions devront être implantées avec un retrait de 5m minimum.
- 6.4 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantés conformément à aux articles 6.1 et 6.3, pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.
- 6.5 Les agrandissements mesurés des bâtiments existants, les annexes, *jointives ou non et* les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions des articles 6.1 et 6.2., être implantés avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur **à l'égout** de la construction.

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

- 7.1 Les constructions ou parties de constructions seront implantées, soit en limite, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté, avec un minimum de 3m.
- Lorsque les deux constructions principales des parcelles contiguës sont implantées à l'alignement, l'implantation de la construction principale devra être réalisée en alignement avec ces constructions.
- 7.2 Les agrandissements mesurés des bâtiments existants, les annexes jointives ou **non et** les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pourront, outre les dispositions de l'article 7.1, être implantés avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur **à l'égout** du bâtiment à construire.

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

Les constructions devront être implantées soit jointives soit séparées par une distance au moins égale à la moitié de la moyenne des hauteurs des façades en vis à vis. Toutefois lorsque les façades en vis à vis ne comportent pas de baie, il n'est pas fixé de recul.

Article UC-9 Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes et tous débords, (balcons, porches, etc.).

- 9.1 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise est fixée à un maximum de 50%.
- 9.2 Pour les constructions à usage d'activités commerciales, l'emprise au sol maximum est fixée à 200m².
- 9.3 Pour les autres constructions, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 30% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.

Article UC-10 Hauteur des constructions

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction. La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

- 10.1 Dans le secteur de zone UCa, les constructions, ne devront excéder ni 11 m au faitage, ni 9 m à l'égout ou à l'acrotère

La hauteur à l'égout de toitures fixée ci-dessus pourra être dépassée pour la réalisation d'éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escaliers, attiques, auvents, ouvrages techniques d'extraction ou de machines d'ascenseur...).
- 10.2 La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est fixée à 10 m à l'égout ou à l'acrotère.
- 10.3. Les constructions, sauf celles visées dans les articles 10.1, 10.2, 10.4 **et 10.5**, ne devront excéder ni 7 m à l'égout ou à l'acrotère ni 3 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez-de-chaussée (R + 1 + C)¹

La hauteur à l'égout de toitures fixée ci-dessus pourra être dépassée pour la réalisation d'éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escaliers, attiques, auvents, ouvrages techniques d'extraction ou de machines d'ascenseur...), sans toutefois excéder la hauteur totale de la construction.

¹ Il ne peut être créé qu'un seul niveau habitable sous combles. En cas de demi-niveaux, on considérera l'équivalent d'un niveau pour 3m de hauteur comptée à partir du plancher bas de la construction.

- 10.4 Les agrandissements des bâtiments existants d'une hauteur supérieure aux maxima fixés aux articles 10.1, 10.2 et 10.3 pourront présenter des hauteurs supérieures à ces valeurs sans toutefois excéder la hauteur (totale et à l'égout) de la construction initiale.
- 10.5 Les annexes ne pourront excéder une hauteur au faitage supérieure à 6m.**
- 10.6 Le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,30 m au-dessus du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction au point le plus haut du terrain naturel pour les terrains en pente. Pour les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée n'excédera pas 0,50 m au-dessus du terrain naturel en tout point du périmètre de la construction. En cas d'agrandissement de construction existante, le niveau de plancher pourra être similaire à celui de la construction existante.

Article UC-11 Aspect extérieur

11.1 Généralités :

- 11.1.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.
- 11.1.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en 11.1.

11.2 Façades :

- 11.2.1 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.
- 11.2.2 L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.
- 11.2.3 Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.
- 11.2.4 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...
- 11.2.5 Les façades brique ou colombage des constructions existantes devront être conservées. La réalisation d'enduit et de peinture sur une façade brique est interdite.
- 11.2.6 Dans le cas de modification des ouvertures existantes des constructions briques, leurs proportions plus hautes que larges et leurs dispositions sur un même axe vertical entre les différents étages devront être respectées.

11.3 Toitures :

- 11.3.1 Sauf dans le secteur UCa :

- 11.3.1.1 Les toitures à versants présenteront un débord minimum de 30 cm (en long pan et en pignon) et une pente minimale de 40° pour les constructions à rez de chaussée seul et 35° pour les hauteurs supérieures.
- 11.3.1.2 Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives, une toiture monopente est autorisée lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°.
- 11.3.1.3 Pour les annexes de faible volume, les toitures terrasses et monopentes peuvent être autorisées à condition de ne pas être visibles des voies publiques et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.
- 11.3.2 Les dispositions de l'article 11.3.1 ne s'appliquent pas en vue de permettre :
- l'expression d'une recherche architecturale de qualité,
 - la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants,
 - les dispositifs favorisant l'utilisation d'énergies renouvelables
- sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.
- 11.4 Couvertures :
- 11.4.1 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise.
- 11.4.2 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.
- 11.4.3 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.4.4 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.
- 11.5 Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...):
- 11.5.1 Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.
- 11.5.2 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.6 Clôture :
- 11.6.1 La hauteur totale des clôtures végétales ou en maçonnerie, grilles et grillages ne devra pas excéder 1,50m sur rue et 1,80 m en limite séparative.
- 11.6.2 Sur rue et en limite séparative, l'utilisation de plaque ciment préfabriquée en clôture est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,60 m de hauteur maximum **et sauf dans le**

cas de PALS bétons d'une hauteur inférieure à 1,80m dans les tons pierres ou bois autorisés en limite séparative uniquement..

- 11.6.3 Sur rue, les clôtures grillagées devront obligatoirement être doublées de haies végétales, le grillage étant situé côté privatif.
- 11.6.4 Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural pourront être maintenues et prolongées avec les mêmes caractéristiques.
- 11.6.5 Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes
- 11.6.6 Les haies végétales seront constituées d'essences locales: charmes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc... et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs.
- 11.6.7 Les piliers de portails en bloc de béton préfabriqué imitant la pierre sont interdits

Article UC-12 Stationnement des véhicules

- 12.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :
 - 12.1.1 Pour les constructions à usage d'habitat :
 - 2 places de stationnement par logement
 - 1 emplacement vélo par logement dans un local intégré à la construction
 - 12.1.2. Pour les activités artisanales et industrielles :
 - 1 place pour 40 m² de surface plancher pour la partie bureau
 - 1 place pour 100 m² de surface plancher pour la partie stockage et/ou production
 - 12.1.3 Pour les activités de bureaux :
 - 1 place pour 40 m² de surface plancher
 - 12.1.4 Pour les commerces :
 - jusqu'à 600 m² de surface de vente, le nombre de place exigible sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.
 - 12.1.5 Pour les hôtels :
 - 1 place pour 4 chambres
- 12.2 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m² de surface de plancher.
- 12.3 Pour les agrandissements, restructurations ou changements d'affectation à usage autre que logement, le nombre de places de stationnement, existant initialement dans la parcelle, sera complété par application des ratios ci-dessus, aux m² de surface de plancher créée.
- 12.4 Pour les agrandissements des constructions à usage de logement, il ne sera pas exigé de réalisation de place de stationnement jusqu'à 50 m² de surface de plancher supplémentaire.

Article UC-13 Espaces libres et plantations

- 13.1 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.2 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation d'essence locale dans un délai maximum de 2 ans et dans le cortège de plantation locale. (cf liste complète en annexe du règlement)
- 13.3 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles que : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, ou essences similaires. (cf liste complète en annexe du règlement)
- 13.4 Les opérations de construction de logements doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 400m² de superficie d'unité foncière.
- 13.5 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.
- 13.6 Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UC-14 Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de prescription particulière

CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

Nota : Des secteurs de protection ou de risques repérés aux documents graphiques sous la forme de trames peuvent concerner cette zone, les réglementations les concernant figurent à la fin de ce règlement.

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UR-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions à usage agricole, d'artisanat, d'entrepôt, de commerce ou d'industrie, sauf celles visées à l'article 2.
- 1.2 Les installations classées sauf celles visées à l'article 2
- 1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers ainsi que le stationnement isolé des caravanes.
- 1.4 Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public
- 1.5 Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- 1.6 Les garages collectifs de caravanes
- 1.7 Les affouillements et exhaussements de sol dont la hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou la profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² sauf ceux visés à l'article 2.

Article UR-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

- 2.1 Toutes les règles du PLU s'appliquent aux parcelles même après division

Peuvent être autorisées :

- 2.2 La reconversion de bâtiments en habitation, à condition d'être repérés comme immeubles à protéger ou à mettre en valeur sur le plan de délimitation en zones, d'avoir une emprise au sol supérieure à 50m², que les réseaux eau et électricité desservent la parcelle et de tenir compte, en cas de division, des droits à construire (emprise et COS) déjà utilisés sur la parcelle avant division
- 2.3 Pour les constructions existantes inférieures à 100m² de surface plancher, les extensions dans la limite de 120m² de surface plancher totale pour toute la construction après agrandissent. Extension limitée à une fois après approbation du PLU.
- 2.4 Pour les constructions existantes supérieures à 100m² de surface plancher, les extensions limitées dans la limite de 20%.
- 2.5 Les annexes jointives ou non à condition de mesurer moins de 50 m²
- 2.6 Les extensions ou les changements d'affectation en activités artisanales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs et la circulation et que les réseaux eau et électricité desservent la parcelle.

- 2.7 Les extensions ou les changements d'affectation en usage d'activités commerciales à condition d'être compatibles avec le cadre environnant, notamment dans l'importance des volumes bâtis par rapport à l'habitat avoisinant et que les réseaux eau et électricité desservent la parcelle.
- 2.8 Les agrandissements des activités industrielles existantes à condition de ne pas générer d'augmentation des nuisances par rapport à la situation initiale.
- 2.9 Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition de correspondre aux activités de services nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier.
- 2.10 Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article UR-3 Accès et voirie

- 3.1 Accès
- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :
- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
 - l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.
- 3.1.4 Les rampes d'accès aux garages en sous sol doivent ménager une surface plane de 5m de long par rapport à l'alignement.
Les rampes d'accès, des garages en sous-sol enterrés ou demi-enterrés, ne devront pas présenter de pente supérieure à 12%.
- 3.1.5 Les terrains issus de divisions parcellaires devront être desservis par un accès unique et commun.
- 3.2 Voirie
- 3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- 3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.
- 3.2.3 Les voies privées se terminant en impasse ouvertes à la circulation générale doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.

Article UR-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement eaux usées

4.2.1 Toute construction, installation, générant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée aux égouts publics destinés au recueil des eaux domestiques. Le raccordement peut être conditionné à l'obligation d'un traitement préalable.

En zone URa et URb, en l'absence de réseau d'assainissement des eaux usées, seuls sont autorisés les systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.

4.2.2 Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R111-12 du Code de l'Urbanisme.

4.3 Assainissement eaux pluviales

4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...). La limitation de l'imperméabilisation des sols sera recherchée.

4.3.2 Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eau pluviales ne doivent pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval ou en amont par rapport à la situation préexistante.

4.3.3 Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles. Ces équipements ainsi que ceux nécessaires au libre écoulement sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3.4 Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration ou raccordées au réseau public si il existe, en conformité avec le règlement d'assainissement en vigueur, ou le cas échéant régulées vers un autre exutoire (fossé, caniveau, thalweg...) à condition de ne pas aggraver la concentration du flux ruisselé. La capacité locale d'infiltration du sol devra être examinée.

4.3.5 Le traitement qualitatif de l'effluent pluvial devra être adapté au risque de pollution généré par le projet et à la vulnérabilité du milieu récepteur.

4.3.6 Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone.

4.3.7 Pour les opérations d'au moins 3 lots et les aménagements d'une surface de plus de 1 ha, la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales implique que, à défaut d'étude particulière :

- Des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales soient réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence centennale.

- La totalité de la surface de l'opération soit gérée.
 - Le débit de fuite de l'opération soit limité à 2l/s/ha.
 - La vidange du dispositif de stockage soit assurée en moins de 2 jours.
- 4.3.8 Pour les autres opérations, non raccordables à un équipement collectif de régulation des eaux pluviales des surfaces aménagées, la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales implique que :
- Chaque propriétaire retienne ses eaux pluviales sur la base d'un stockage d'un volume de 5 m³ d'eau par tranche de 100 m² d'emprise imperméabilisée.
 - Ce volume soit vidangé en minimum 1 jour et maximum 2 jours, en priorité par infiltration dans le sol et par défaut vers un exutoire de surface.

4.4 Electricité, gaz, télécommunications

4.4.1 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.

4.4.2. Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

4.5 Electricité, gaz, télécommunications

4.5.1 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.

4.5.2 Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

Article UR-5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

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

6.1 Les constructions devront observer un recul de 5 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

6.2 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantés conformément à l'article 6.1., pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

6.3 Les agrandissements mesurés des bâtiments existants, les annexes, jointives ou **non et** les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions de l'article 6.1., être implantés avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur **à l'égout** de la construction.

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

- 7.1 Les constructions ou parties de constructions devront observer un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.
- 7.2 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantés conformément à l'article 7.1., pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.
- 7.3 Pour les agrandissements mesurés des bâtiments, les annexes jointives ou **non et** les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, un recul au moins égal à la moitié de la hauteur **à l'égout** du bâtiment pourra, outre les dispositions des articles 7.1 à 7.2, être autorisé.

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

Les constructions devront être implantées soit jointives soit séparées par une distance au moins égale à la moitié de la moyenne des hauteurs des façades en vis à vis. Toutefois lorsque les façades en vis à vis ne comportent pas de baie, il n'est pas fixé de recul.

Article UR-9 Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes et tous débords, (balcons, porches, etc.).

- 9.1 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 45 % de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière
- 9.2 Pour les constructions à usage d'activité commerciales, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 100 m².
- 9.3 Pour les autres constructions, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 20% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière pour le secteur de zone URa et à un maximum de 15% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière le secteur de zone URb.
- 9.4 En vue de permettre la réalisation d'agrandissements ou d'annexes aux bâtiments existants, d'une emprise supérieure au maxima fixé à l'article 9.3, la valeur fixée à l'article 9.3 peut être portée à un maximum de 25% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.

Article UR-10 Hauteur des constructions

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction. La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

- 10.1. Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale est fixée à 10 m à l'égout ou à l'acrotère.

- 10.2 Les constructions, sauf celles visées dans les articles 10.1 et 10.3, ne devront excéder 7 m à l'égout ni 3 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez-de-chaussée (R + 1 + C)².

La hauteur à l'égout de toitures fixée ci-dessus pourra être dépassée pour la réalisation d'éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escaliers, attiques, auvents, ouvrages techniques d'extraction ou de machines d'ascenseur...), sans toutefois excéder la hauteur totale de la construction.

- 10.3 Les agrandissements des bâtiments existants d'une hauteur supérieure aux maxima fixés aux articles 10.1 et 10.2 pourront présenter des hauteurs supérieures à ces valeurs sans toutefois excéder la hauteur totale et à l'égout de la construction initiale.

10.4 Les annexes ne pourront excéder une hauteur au faitage supérieure à 6m.

- 10.5 Le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,30 m au-dessus du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction au point le plus haut du terrain naturel pour les terrains en pente. Pour les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée n'excédera pas 0,50 m au-dessus du terrain naturel en tout point du périmètre de la construction. En cas d'agrandissement de construction existante, le niveau de plancher pourra être similaire à celui de la construction existante.

Article UR-11 Aspect extérieur

11.1 Généralités :

- 11.1.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.
- 11.1.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en 11.1.

11.2 Façades :

- 11.2.1 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.
- 11.2.2 L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.
- 11.2.3 Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.

² Il ne peut être créé qu'un seul niveau habitable sous combles. En cas de demi-niveaux, on considérera l'équivalent d'un niveau pour 3m de hauteur comptée à partir du plancher bas de la construction.

11.2.4 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...

11.3 Toitures :

11.3.1 Les toitures à versants présenteront un débord minimum de 30 cm (en long pan et en pignon) et une pente minimale de 40° pour les constructions à rez-de-chaussée seul et 35° pour les hauteurs supérieures.

Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives, une toiture monopente est autorisée lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°.

Pour les annexes de faible volume, les toitures terrasses et monopentes peuvent être autorisées à condition de ne pas être visible des voies publiques et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

11.3.2 Les dispositions de l'article 11.3.1 ne s'appliquent pas en vue de permettre

- l'expression d'une recherche architecturale de qualité,
- la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants,
- les dispositifs favorisant l'utilisation d'énergies renouvelables

sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

11.4 Couvertures :

11.4.1 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise.
Les matériaux de couverture visés ci-dessus auront un aspect d'au minimum 20 éléments au mètre carré.

11.4.2 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.

11.4.3 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

11.4.4 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.

11.5 Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...) :

11.5.1 Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.

11.5.2 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

11.6 Clôture :

- 11.6.1 La hauteur totale des clôtures végétales, grilles et grillages ne devra pas excéder 1,50m sur rue et 1,80 m en limite séparative.
- 11.6.2 Sur rue et en limite séparative, l'utilisation de clôtures en maçonnerie est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,60 m de hauteur maximum **et sauf dans le cas de PALS bétons d'une hauteur inférieure à 1,80m dans les tons pierres ou bois autorisés en limite séparative uniquement.**
- 11.6.3 Sur rue, les clôtures grillagées devront obligatoirement être doublées de haies végétales, le grillage étant situé côté privatif.
- 11.6.4 Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural pourront être maintenues et prolongées avec les mêmes caractéristiques.
- 11.6.5 Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes
- 11.6.6 Les haies végétales seront constituées d'essences locales: charmes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc... et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs.
- 11.6.7 Les piliers de portails en bloc de béton préfabriqué imitant la pierre sont interdits

Article UR-12 Stationnement des véhicules

- 12.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :
- 12.1.1 Pour les constructions à usage d'habitat :
- 2 places de stationnement par logement, dont une sera obligatoirement réalisée soit en sous-sol soit à rez-de-chaussée
 - 1 emplacement vélo par logement dans un local intégré à la construction
- 12.1.2. Pour les activités artisanales et industrielles :
- 1 place pour 40m² de surface plancher pour la partie bureau
 - 1 place pour 100 m² de surface plancher pour la partie stockage et/ou production
- 12.1.3 Pour les activités de bureaux :
- 1 place pour 40 m² de surface plancher
- 12.1.4 Pour les commerces :
- jusqu'à 600 m² de surface de vente, le nombre de place exigible sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.
- 12.1.5 Pour les hôtels :
- 1 place pour 4 chambres
- 12.2 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m² de surface de plancher.

- 12.3 Pour les agrandissements, restructurations ou changements d'affectation à usage autre que logement, le nombre de places de stationnement, existant initialement dans la parcelle, sera complété par application des ratios ci-dessus, aux m² de surface de plancher créée.
- 12.4 Pour les agrandissements des constructions à usage de logement, il ne sera pas exigé de réalisation de place jusqu'à 30 m² de surface de plancher supplémentaire.

Article UR-13 Espaces libres et plantations

- 13.1 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.2 Les espaces verts des opérations de construction de logements doivent représenter au moins 30% de la superficie de l'unité foncière.
- Dans le cas d'opération d'ensemble le minimum de 30% d'espaces vert sera calculé en additionnant les espaces verts collectifs et privés.
- 13.3 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation d'essence similaire dans un délai maximum de 2 ans et dans le cortège de plantation locale. (cf liste complète en annexe du règlement)
- 13.4 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles que : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, ou essences similaires. . (cf liste complète en annexe du règlement)
- 13.5 Les opérations de construction de logements doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 400m² de superficie d'unité foncière.
- 13.6 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.
- 13.7 Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de prescription particulière

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUC

Nota : Des secteurs de protection ou de risques repérés aux documents graphiques sous la forme de trames peuvent concerner cette zone, les réglementations les concernant figurent à la fin de ce règlement.

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUC-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions à usage agricole, forestier, d'artisanat, d'entrepôt, de bureaux, de commerce ou d'industrie sauf celles visées à l'article 2.
- 1.2. Les installations classées sauf celles visées à l'article 2
- 1.3. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers ainsi que le stationnement isolé des caravanes de plus de trois mois.
- 1.4. Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public
- 1.5. Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- 1.6. Les garages collectifs de caravanes
- 1.7. Les affouillements et exhaussements de sol dont la hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou la profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² sauf ceux visés à l'article 2.

Article AUC-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

- 2.1. Dans la zone, les constructions devront être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble, selon les principes définis dans les orientations d'aménagement et sous réserve que les équipements nécessaires et consécutifs à l'opération soient pris en charge par l'aménageur.
- 2.2. Peuvent être autorisées :
 - 2.2.1. Les activités artisanales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs et la circulation.
 - 2.2.2. Les constructions à usage d'activités commerciales, de bureaux ou agricoles à condition d'être compatibles avec le cadre environnant, notamment dans l'importance des volumes bâtis par rapport à l'habitat avoisinant.
- 2.3. Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article AUC-3 Accès et voirie

3.1 Accès

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :
- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
 - l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.
- 3.1.4 Les rampes d'accès aux garages en sous sol doivent ménager une surface plane de 5m de long par rapport à l'alignement.
Les rampes d'accès, des garages en sous-sol enterrés ou demi-enterrés, ne devront pas présenter de pente supérieure à 12%.

3.2 Voirie

- 3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- 3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.
- 3.2.3 Les voies privées se terminant en impasse ouvertes à la circulation générale doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour et ne doivent pas desservir plus de 6 logements.

Article AUC-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement eaux usées

- 4.2.1 Toute construction, installation, générant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée aux égouts publics destinés au recueil des eaux domestiques. Le raccordement peut être conditionné à l'obligation d'un traitement préalable.
- 4.2.2 Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R111-12 du Code de l'Urbanisme.

4.3 Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...). La limitation de l'imperméabilisation des sols sera recherchée.
- 4.3.2 Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eau pluviales ne doivent pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval ou en amont par rapport à la situation préexistante.
- 4.3.3 Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles. Ces équipements ainsi que ceux nécessaires au libre écoulement sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 4.3.4 Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration ou raccordées au réseau public si il existe, en conformité avec le règlement d'assainissement en vigueur, ou le cas échéant régulées vers un autre exutoire (fossé, caniveau, thalweg...) à condition de ne pas aggraver la concentration du flux ruisselé. La capacité locale d'infiltration du sol devra être examinée.
- 4.3.5 Le traitement qualitatif de l'effluent pluvial devra être adapté au risque de pollution généré par le projet et à la vulnérabilité du milieu récepteur.
- 4.3.6 Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone.
- 4.3.7 Pour les opérations d'au moins 3 lots et les aménagements d'une surface de plus de 1 ha, la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales implique que, à défaut d'étude particulière :
- Des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales soient réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence centennale.
 - La totalité de la surface de l'opération soit gérée.
 - Le débit de fuite de l'opération soit limité à 2l/s/ha.
 - La vidange du dispositif de stockage soit assurée en moins de 2 jours.
- 4.3.8 Pour les autres opérations, non raccordables à un équipement collectif de régulation des eaux pluviales des surfaces aménagées, la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales implique que :
- Chaque propriétaire retienne ses eaux pluviales sur la base d'un stockage d'un volume de 5 m³ d'eau par tranche de 100 m² d'emprise imperméabilisée.
 - Ce volume soit vidangé en minimum 1 jour et maximum 2 jours, en priorité par infiltration dans le sol et par défaut vers un exutoire de surface.

4.4 Electricité, gaz, télécommunications

- 4.4.1 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.

- 4.4.2 Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

Article AUC-5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescription particulière

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

- 6.1 Les constructions seront implantées soit à l'alignement soit avec un retrait par rapport aux limites publiques au moins égal à 3m.
- 6.2 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions de l'article 6.1., être implantés avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur **à l'égout** de la construction.

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

- 7.1 Les constructions ou parties de constructions seront implantées soit en limite soit avec un recul de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.

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

Les constructions devront être implantées soit jointives soit séparées par une distance au moins égale à la moitié de la moyenne des hauteurs des façades en vis à vis. Toutefois lorsque les façades en vis à vis ne comportent pas de baie, il n'est pas fixé de recul.

Article AUC-9 Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes et tous débords, (balcons, porches, etc.).

- 9.1 Pour les constructions à usage d'activités commerciales, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 200 m²
- 9.2 Pour les autres constructions l'emprise au sol est fixée à un maximum de 30% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière dans le reste de la zone.

Article AUC-10 Hauteur des constructions

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction. La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

- 10.1 Les constructions, ne devront excéder ni 11 m au faitage, ni 9 m à l'égout ou à l'acrotère

La hauteur à l'égout de toitures fixée ci-dessus pourra être dépassée pour la réalisation d'éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escaliers, attiques, auvents, ouvrages techniques d'extraction ou de machines d'ascenseur...).

10.2 Les annexes ne pourront excéder une hauteur au faitage supérieure à 6m.

10.3 Le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,30 m au-dessus du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction au point le plus haut du terrain naturel pour les terrains en pente. Pour les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée n'excédera pas 0,50 m au-dessus du terrain naturel en tout point du périmètre de la construction.

Article AUC-11 Aspect extérieur

11.1. Généralités :

11.1.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.

11.1.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en 11.1.

11.2 Façades :

11.2.1 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.

11.2.2 L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.

11.2.3 Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.

11.2.4 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...

11.3 Couvertures :

11.3.1 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise.

11.3.2 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.

11.3.3 Les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.

11.3.4 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

- 11.3.5 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.
- 11.4 Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...):
- 11.4.1 Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.
- 11.4.2 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.5 Clôture :
- 11.5.1 La hauteur totale des clôtures végétales, grilles et grillages ne devra pas excéder 1,50m sur rue et 1,80 m en limite séparative.
- 11.5.2 Sur rue et en limite séparative, l'utilisation de clôtures en maçonnerie est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,60 m de hauteur maximum **et sauf dans le cas de PALS bétons d'une hauteur inférieure à 1,80m dans les tons pierres ou bois autorisés en limite séparative uniquement.**
- 11.5.3 Sur rue, les clôtures grillagées devront obligatoirement être doublées de haies végétales, le grillage étant situé côté privatif.
- 11.5.4 Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural pourront être maintenues et prolongées avec les mêmes caractéristiques.
- 11.5.5 Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes
- 11.5.6 Les haies végétales seront constituées d'essences locales: charmes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc... et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs.
- 11.5.7 Les piliers de portails en bloc de béton préfabriqué imitant la pierre sont interdits

Article AUC-12 Stationnement des véhicules

- 12.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :
- 12.1.1 Pour les constructions à usage d'habitat :
- 2 places de stationnement par logement.
 - 1 emplacement vélo par logement dans un local intégré à la construction
- 12.1.2. Pour les activités artisanales :
- 1 place pour 40m² de surface plancher pour la partie bureau

- 1 place pour 100 m² de surface plancher pour la partie stockage et/ou production
- 12.1.3. Pour les activités de bureaux :
- 1 place pour 40 m² de surface plancher
- 12.1.4. Pour les commerces :
- le nombre de place exigible sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.
- 12.2 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m² de surface de plancher.

Article AUC-13 Espaces libres et plantations

- 13.1 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne pourront être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.2. Espaces verts
- 13.2.1 Les espaces verts des opérations de construction de logements doivent représenter au moins 40% de la superficie de l'unité foncière sauf dispositions exprimées dans l'article 13.2.2.
- 13.2.2. Dans le cas d'opération d'ensemble le pourcentage minimum d'espaces vert sera calculé en additionnant les espaces verts collectifs et privés.
- 13.3 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation d'essence similaire dans un délai maximum de 2 ans et dans le cortège de plantation locale. (cf liste complète en annexe du règlement)
- 13.4 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles que : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, ou essences similaires. (cf liste complète en annexe du règlement)
- 13.5 Les opérations de construction de logements doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 400m² de superficie d'unité foncière.
- 13.6 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.
- 13.7 Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AUC-14 Coefficient d'occupation du sol

- 14.1 Il n'est pas fixé de prescription particulière.

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE

Nota : Des secteurs de protection ou de risques repérés aux documents graphiques sous la forme de trames peuvent concerner cette zone, les réglementations les concernant figurent à la fin de ce règlement.

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUE 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions à usage de logement, agricole, d'artisanat, d'entrepôt, de commerce ou d'industrie sauf celles visées à l'article 2.
- 1.2 Les installations classées sauf celles visées à l'article 2
- 1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers ainsi que le stationnement isolé des caravanes.
- 1.4 Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- 1.5 Les garages collectifs de caravanes
- 1.6 Les affouillements et exhaussements de sol dont la hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou la profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² sauf ceux visés à l'article 2.

Article AUE-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

- 2.1 Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition de correspondre aux activités de services nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier.
- 2.2 Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article AUE-3 Accès et voirie

- 3.1 Accès
 - 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
 - 3.1.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
 - 3.1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :
 - la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
 - l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.

- 3.1.4 Les terrains issus de divisions parcellaires devront être desservis par un accès unique et commun.
- 3.2 Voirie
- 3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- 3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.
- 3.3.3 Les voies privées ouvertes à la circulation générale se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.

Article AUE-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement eaux usées

- 4.2.1 Toute construction, installation, générant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée aux égouts publics destinés au recueil des eaux domestiques. Le raccordement peut être conditionné à l'obligation d'un traitement préalable.
- 4.2.2 Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R111-12 du Code de l'Urbanisme.

4.3 Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...). La limitation de l'imperméabilisation des sols sera recherchée.
- 4.3.2 Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eau pluviales ne doivent pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval ou en amont par rapport à la situation préexistante.
- 4.3.3 Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles. Ces équipements ainsi que ceux nécessaires au libre écoulement sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 4.3.4 Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration ou raccordées au réseau public si il existe, en conformité avec le règlement d'assainissement en vigueur, ou le cas échéant régulées vers un autre exutoire (fossé, caniveau, thalweg...) à condition de ne pas aggraver la concentration du flux ruisselé. La capacité locale d'infiltration du sol devra être examinée.

- 4.3.5 Le traitement qualitatif de l'effluent pluvial devra être adapté au risque de pollution généré par le projet et à la vulnérabilité du milieu récepteur.
- 4.3.6 Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone.
- 4.3.7 Pour les opérations d'au moins 3 lots et les aménagements d'une surface de plus de 1 ha, la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales implique que, à défaut d'étude particulière :
- Des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales soient réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence centennale.
 - La totalité de la surface de l'opération soit gérée.
 - Le débit de fuite de l'opération soit limité à 2l/s/ha.
 - La vidange du dispositif de stockage soit assurée en moins de 2 jours.
- 4.3.8 Pour les autres opérations, non raccordables à un équipement collectif de régulation des eaux pluviales des surfaces aménagées, la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales implique que :
- Chaque propriétaire retienne ses eaux pluviales sur la base d'un stockage d'un volume de 5 m³ d'eau par tranche de 100 m² d'emprise imperméabilisée.
 - Ce volume soit vidangé en minimum 1 jour et maximum 2 jours, en priorité par infiltration dans le sol et par défaut vers un exutoire de surface.

4.4 Electricité, gaz, télécommunications

- 4.4.1 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.
- 4.4.2. Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

Article AUE-5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

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

- 6.1 Les constructions devront être implantées avec un retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement.
- 6.2 Les annexes, jointives ou non, de faible importance pourront, outre les dispositions de l'article 6.1., être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

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

- 7.1 Les constructions ou parties de constructions seront implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté, avec un minimum de 3m.

- 7.2 Les annexes jointives ou non de faible importance pourront, outre les dispositions de l'article 7.1, être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire.

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

Les constructions devront être implantées soit jointives soit séparées par une distance au moins égale à la moitié de la moyenne des hauteurs des façades en vis à vis. Toutefois lorsque les façades en vis à vis ne comportent pas de baie, il n'est pas fixé de recul.

Article AUE-9 Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes et tous débords, (balcons, porches, etc.).

- 9.1 L'emprise au sol est fixée à un maximum de 30% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.

Article AUE-10 Hauteur des constructions

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction. La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

- 10.1 La hauteur maximale est fixée à 10 m à l'égout ou à l'acrotère.

La hauteur à l'égout de toitures fixée ci-dessus pourra être dépassée pour la réalisation d'éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escaliers, attiques, auvents, ouvrages techniques d'extraction ou de machines d'ascenseur...), sans toutefois excéder la hauteur totale de la construction.

- 10.2 Le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,30 m au-dessus du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction au point le plus haut du terrain naturel pour les terrains en pente. Pour les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée n'excédera pas 0,50 m au-dessus du terrain naturel en tout point du périmètre de la construction.

Article AUE-11 Aspect extérieur

11.1 Généralités :

- 11.1.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.

- 11.1.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en 11.1.

11.2 Façades :

- 11.2.1 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.
- 11.2.2 L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.
- 11.2.3 Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.
- 11.2.4 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...
- 11.2.5 La réalisation d'enduit et de peinture sur une façade brique est interdite.

11.3 Toitures :

- 11.3.1 Les toitures à versants présenteront un débord minimum de 30 cm (en long pan et en pignon) et une pente minimale de 40° pour les constructions à rez de chaussée seul et 35° pour les hauteurs supérieures.
- 11.3.2 Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives, une toiture monopente est autorisée lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°.
- 11.3.3 Pour les annexes de faible volume, les toitures terrasses et monopentes peuvent être autorisées à condition de ne pas être visibles des voies publiques et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.
- 11.3.4 Les dispositions de l'article 11.3.1 à 11.3.3 ne s'appliquent pas en vue de permettre :
- l'expression d'une recherche architecturale de qualité,
 - la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants,
 - les dispositifs favorisant l'utilisation d'énergies renouvelables sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

11.4 Couvertures :

- 11.4.1 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise.
- 11.4.2 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.
- 11.4.3 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.4.4 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.

- 11.5 Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...):
- 11.5.1 Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.
- 11.5.2 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.6 Clôture :
- 11.6.1 La hauteur totale des clôtures végétales ou en maçonnerie, grilles et grillages ne devra pas excéder 1,50m sur rue et 1,80 m en limite séparative.
- 11.6.2 Sur rue et en limite séparative, l'utilisation de plaque ciment préfabriquée en clôture est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,60 m de hauteur maximum **et sauf dans le cas de PALS bétons d'une hauteur inférieure à 1,80m dans les tons pierres ou bois autorisés en limite séparative uniquement.**
- 11.6.3 Sur rue, les clôtures grillagées devront obligatoirement être doublées de haies végétales, le grillage étant situé côté privatif.
- 11.6.4 Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural pourront être maintenues et prolongées avec les mêmes caractéristiques.
- 11.6.5 Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes
- 11.6.6 Les haies végétales seront constituées d'essences locales: charmes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc... et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs.
- 11.6.7 Les piliers de portails en bloc de béton préfabriqué imitant la pierre sont interdits

Article AUE-12 Stationnement des véhicules

- 12.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :
- 12.2 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m² de surface de plancher.

Article AUE-13 Espaces libres et plantations

- 13.1 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.

- 13.2 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation d'essence locale dans un délai maximum de 2 ans et dans le cortège de plantation locale. (cf liste complète en annexe du règlement)
- 13.3 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles que : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, ou essences similaires. (cf liste complète en annexe du règlement)
- 13.4 Les opérations de construction de logements doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 400m² de superficie d'unité foncière.
- 13.5 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.
- 13.6 Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AUE-14 Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Nota : Des secteurs de protection ou de risques repérés aux documents graphiques sous la forme de trames peuvent concerner cette zone, les réglementations les concernant figurent à la fin de ce règlement.

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Tous les types d'occupation et d'utilisation du sol sauf ceux visés à l'article 2.

Article A-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

- 2.1 Toutes les règles du PLU s'appliquent aux parcelles même après division
- 2.2 Dans le secteur de zone Ah, peuvent être autorisés :
 - 2.2.1 Pour les constructions existantes inférieures à 100m² de surface de plancher, les extensions dans la limite de **130m²** de surface de plancher totale pour toute la construction principale après agrandissent. Extension limitée à une fois après approbation du PLU.
 - 2.2.2 Pour les constructions existantes supérieures à 100m² de surface de plancher, les extensions limitées dans la limite de **30%**.
 - 2.2.3 Les annexes jointives ou non à condition de mesurer moins de 50 m²
 - 2.2.4 Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
 - 2.2.5 La reconversion de bâtiments en habitation, à condition d'être repérés comme immeubles à protéger ou à mettre en valeur sur le plan de délimitation en zones, d'avoir une emprise au sol supérieure à 50m², que les réseaux eau et électricité desservent la parcelle et de tenir compte, en cas de division, des droits à construire (emprise) déjà utilisés sur la parcelle avant division
 - 2.2.6 La reconversion en activités de bureaux, commerciales, ou artisanales, d'entrepôt d'un ou plusieurs bâtiments à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs et la circulation.
 - 2.2.7 La démolition des bâtiments est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
 - 2.2.8 Les agrandissements des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, à condition de correspondre aux activités de services nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries et l'assainissement.
 - 2.2.9 Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.

- 2.3 Dans le reste de la zone, peuvent être autorisés :
- 2.3.1 Les travaux d'infrastructures, les affouillements et les exhaussements de sols nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.
- 2.3.2 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et à l'exploitation agricole.
- 2.3.3 Les gîtes constituant un complément à l'activité agricole, seulement dans le cadre de reconversions de bâtiments existants.
- 2.3.4 L'agrandissement des constructions existantes, directement liées à l'activité agricole.
- 2.3.5 Le changement de destination ainsi que l'extension mesurée des bâtiments agricoles ayant un intérêt architectural ou patrimonial visés au plan de délimitation en zones (cf partie II). à condition d'avoir une emprise au sol supérieure à 50m² et que les réseaux eau et électricité desservent la parcelle.
- 2.3.6 Les annexes des constructions à usage d'habitation de moins de 50m² à condition d'être localisées dans un périmètre de 35m par rapport à la construction principale d'habitation**
- 2.3.7 Pour les constructions existantes à usage d'habitation inférieures à 100m² de surface de plancher, les extensions dans la limite de 130m² de surface de plancher totale pour toute la construction principale après agrandissent. Extension limitée à une fois après approbation du PLU.**
- 2.3.8 Pour les constructions à usage d'habitation existantes supérieures à 100m² de surface de plancher, les extensions limitées dans la limite de 30%.**

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article A-3 Accès et voirie

- 3.1 Accès
- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :
- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
 - l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.

- 3.1.4 Les terrains issus de divisions parcellaires devront être desservis par un accès unique et commun.
- 3.1.5 Le Long de la RD81, les rampes d'accès aux garages en sous sol doivent ménager une surface plane de 5m de long par rapport à l'alignement.
Les rampes d'accès, des garages en sous-sol enterrés ou demi-enterrés, ne devront pas présenter de pente supérieure à 12%.
- 3.2 Voirie
- 3.2.1 L'ouverture de voies privées est autorisée, pour des raisons soit techniques, soit liées à des aménagements fonciers, afin de permettre l'exploitation des parcelles et la desserte des constructions ou installations existantes ou autorisées dans la zone.
- 3.2.2 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.
- 3.2.3 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.
- 3.2.4 Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.2 puissent faire demi-tour.

Article A-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau d'assainissement, seules seront autorisées les systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.

4.3 Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...). La limitation de l'imperméabilisation des sols sera recherchée.
- 4.3.2 Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eau pluviales ne doivent pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval ou en amont par rapport à la situation préexistante.
- 4.3.3 Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles. Ces

équipements ainsi que ceux nécessaires au libre écoulement sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- 4.3.4 Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration ou raccordées au réseau public si il existe, en conformité avec le règlement d'assainissement en vigueur, ou le cas échéant régulées vers un autre exutoire (fossé, caniveau, thalweg...) à condition de ne pas aggraver la concentration du flux ruisselé. La capacité locale d'infiltration du sol devra être examinée.
- 4.3.5 Le traitement qualitatif de l'effluent pluvial devra être adapté au risque de pollution généré par le projet et à la vulnérabilité du milieu récepteur.
- 4.3.6 Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone.
- 4.3.7 Pour les opérations d'au moins 3 lots et les aménagements d'une surface de plus de 1 ha, la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales implique que, à défaut d'étude particulière :
- Des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales soient réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence centennale.
 - La totalité de la surface de l'opération soit gérée.
 - Le débit de fuite de l'opération soit limité à 2l/s/ha.
 - La vidange du dispositif de stockage soit assurée en moins de 2 jours.
- 4.3.8 Pour les autres opérations, non raccordables à un équipement collectif de régulation des eaux pluviales des surfaces aménagées, la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales implique que :
- Chaque propriétaire retienne ses eaux pluviales sur la base d'un stockage d'un volume de 5 m³ d'eau par tranche de 100 m² d'emprise imperméabilisée.
 - Ce volume soit vidangé en minimum 1 jour et maximum 2 jours, en priorité par infiltration dans le sol et par défaut vers un exutoire de surface.

4.4 Autres réseaux

- 4.4.1 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.
- 4.4.2 Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

Article A-5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescription particulière

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

6.1 Dans le secteur de zone Ah :

- 6.1.1 Le long des emprises publiques, les constructions devront être implantées avec un recul au moins égal à 5 m par rapport aux emprises publiques.

- 6.1.2 Des implantations autres pourront être autorisées :
- 6.1.2.1 pour les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantés conformément à l'article 6.1 et qui devront respecter un recul ou moins égal à celui de la construction initiale.
- 6.1.2.2 **pour les annexes jointives ou non** et les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui seraient rendus impossible pour les articles 6.1 et 6.1.2.2 et sous réserve de motifs techniques ou architecturaux. Dans ce cas, le recul devra être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.
- 6.2 Dans le reste de la zone :
- 6.2.1 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et les constructions nouvelles à vocation agricole nécessitant des implantations différentes en raison de contraintes techniques ou d'exploitation devront observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.
- 6.2.2 Les autres constructions devront être implantées, avec un recul minimum de 10 m le long des emprises publiques.

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

- 7.1 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et les constructions nouvelles à vocation agricole nécessitant des implantations différentes en raison de contraintes techniques ou d'exploitation devront observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.
- 7.2 Les autres constructions devront être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale du bâtiment et au moins égal à 5 m par rapport aux limites séparatives.
- 7.3 **Pour le secteur de zone Ah, les agrandissements des bâtiments, limités à une fois, les annexes jointives ou non qui seraient** rendus impossibles par l'article 7.2, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pourront, outre les dispositions de l'article 7.1, observer un recul au moins égal à 3m ou un recul au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout du bâtiment.

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

Dans le secteur Ah, les constructions devront être implantées soit jointives soit séparées par une distance au moins égale à la moitié de la moyenne des hauteurs des façades en vis à vis. Toutefois lorsque les façades en vis à vis ne comportent pas de baie, il n'est pas fixé de recul.

Article A-9 Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris tous débords.

Dans le secteur de zone Ah, la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris annexes, ne doit pas excéder 15% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.

Article A-10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction.

La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

- 10.1 Les constructions localisées dans le secteur Ah, et les constructions à usage d'habitations localisées dans le reste de la zone n'excéderont ni 7 m à l'égout ou à l'acrotère ni 3 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez de chaussée (R+1+C)³.
- 10.2. Les autres constructions ne devront pas excéder une hauteur de 15 m, sauf dans le cas d'installations techniques nécessitant un dépassement de cette hauteur (silo, cheminée, etc)
- 10.3 Les annexes des constructions à usage d'habitation ne pourront excéder 2,7m à l'égout**

Article A-11 Aspect extérieur

11.1 Généralités :

- 11.1.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.
- 11.1.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en 11.1.

11.2 Façades :

- 11.2.1 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.
- 11.2.2 L'emploi en parement extérieur de matériaux laissés brut destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes courbes est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cadre d'une volonté d'expression architecturale ou lorsque cette utilisation répond à des impératifs techniques (stockage de pommes de terre, bâtiments frigorifiques). Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.
- 11.2.3 Les enduits seront peints ou de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.
- 11.2.4 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture: modénature, corniche, bandeau, etc...

11.3 Toitures dans le secteur de zone Ah :

³ Il ne peut être créé qu'un seul niveau habitable sous combles. En cas de demi-niveaux, on considérera l'équivalent d'un niveau pour 3m de hauteur comptée à partir du plancher bas de la construction.

- 11.3.1 Les toitures à versants présenteront un débord minimum de 30 cm (en long pan et en pignon) et une pente minimale de 40° pour les constructions à rez-de-chaussée seul et 35° pour les hauteurs supérieures.

Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives, une toiture monopente est autorisée lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°.

Pour les annexes de faible volume, les toitures terrasses et monopentes peuvent être autorisées à condition de ne pas être visible des voies publiques et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

- 11.3.2 Les dispositions de l'article 11.3.1 ne s'appliquent pas en vue de permettre
- l'expression d'une recherche architecturale de qualité,
 - la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants,
 - en cas de dispositifs favorisant l'utilisation d'énergies renouvelables sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

11.4 Couvertures :

- 11.4.1 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise

- 11.4.2 Les matériaux métalliques à ondes courbes sont interdits.

- 11.4.3 Les matériaux ondulés à base de liants minéraux et les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.

- 11.4.4 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

- 11.4.5 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.

- 11.5 Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...) :

- 11.5.1 Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.

- 11.5.2 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie à ceux de la construction principale.
Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

11.6 Clôture :

- 11.6.1 La hauteur totale des clôtures végétales, grilles et grillages ne devra pas excéder 2 m sur rue et en limite séparative.

- 11.6.2. Sur rue et en limite séparative, l'utilisation de clôtures en maçonnerie est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,60 m de hauteur maximum
- 11.6.3. Sur rue, les clôtures grillagées devront obligatoirement être doublées de haies végétales, le grillage étant situé côté privatif.
- 11.6.4 Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural pourront être maintenues et prolongées avec les mêmes caractéristiques.
- 11.6.5 Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes
- 11.6.6 Les haies végétales seront constituées d'essences locales: charmes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc... et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs.
- 11.7 Adaptation au sol :
- Les constructions doivent être adaptées à la topographie du terrain et les exhaussements de sous-sol limités.

Article A-12 Stationnement

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

Article A-13 Espaces libres et plantations

- 13.1 Dans le secteur de zone Ah
- 13.1.1 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.1.2 Les espaces verts des opérations de construction de logements doivent représenter au moins 50% de la superficie de l'unité foncière.
- 13.1.3 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation de valeur minimum équivalente dans un délai maximum de 2 ans et dans le cortège de plantation locale. (cf liste complète en annexe du règlement)
- 13.1.4 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, hêtre ou essences similaires. (cf liste complète en annexe du règlement)
- 13.1.5 Les clôtures entre propriétés et à l'alignement des voies seront obligatoirement végétales, doublées ou non d'un grillage.

- 13.1.6 Les opérations de construction de logements doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 400m² de superficie d'unité foncière.
- 13.1.7 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.
- 13.1.8 Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 13.2 Dans le reste de la zone
 - 13.2.1 Les espaces boisés classés et les alignements classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter de grand développement sont soumis aux dispositions des articles L130 du Code de l'Urbanisme.
 - 13.2.2 L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.
 - 13.2.3 Les nouvelles constructions implantées hors des corps de fermes constitués devront être bordés d'alignements boisés.
 - 13.2.4 Les plantations d'alignement, haies, haies bocagères, écrans de verdure devront être constituées d'essences locales. (cf liste complète en annexe du règlement)

SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A-14 Possibilité maximale d'occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS dans la zone A.

CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Nota : Des secteurs de protection ou de risques repérés aux documents graphiques sous la forme de trames peuvent concerner cette zone, les réglementations les concernant figurent à la fin de ce règlement.

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes les constructions sauf celles visées à l'article 2.
- 1.2 Les installations classées.
- 1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers ainsi que le stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois.
- 1.4 Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public
- 1.5 Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- 1.6 Les garages collectifs de caravanes
- 1.7 Les affouillements et exhaussements de sol dont la hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou la profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² sauf ceux visés à l'article 2.

Article N-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

- 2.1 Toutes les règles du PLU s'appliquent aux parcelles même après division
- 2.2 Dans l'ensemble de la zone, peuvent être autorisés :
 - 2.2.1 Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
 - 2.2.2 Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.
 - 2.2.3 ***Pour les constructions existantes à usage d'habitation inférieures à 100m² de surface de plancher, les extensions dans la limite de 130m² de surface de plancher totale pour toute la construction principale après agrandissent. Extension limitée à une fois après approbation du PLU.***
 - 2.2.4 ***Pour les constructions à usage d'habitation existantes supérieures à 100m² de surface de plancher, les extensions limitées dans la limite de 30%.***
 - 2.2.5 ***Les annexes des constructions à usage d'habitation de moins de 50m² à condition d'être localisées dans un périmètre de 35m par rapport à la construction principale d'habitation***

- 2.3 Dans le secteur NHm, Peuvent être autorisées :
- 2.3.1 Pour les constructions existantes inférieures à 100m² de surface de plancher, les extensions dans la limite de **130m²** de surface plancher totale pour toute la construction principale après agrandissent. Extension limitée à une fois après approbation du PLU.
- 2.3.2 Pour les constructions existantes supérieures à 100m² de surface de plancher, les extensions limitées dans la limite **de 30%**.
- 2.3.3 Les annexes jointives ou non à condition de mesurer moins de 50 m²
- 2.3.4 La reconversion de bâtiments en habitation, à condition d'être repérés comme immeubles à protéger ou à mettre en valeur sur le plan de délimitation en zones, d'avoir une emprise au sol supérieure à 50m², que les réseaux eau et électricité desservent la parcelle et de tenir compte, en cas de division, des droits à construire (emprise) déjà utilisés sur la parcelle avant division
- 2.3.5 La reconversion en activités de bureaux, commerciales, ou artisanales, d'entrepôt d'un ou plusieurs bâtiments à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs et la circulation.
- 2.3.6 La démolition des bâtiments est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
- 2.3.7 Les agrandissements des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, à condition de correspondre aux activités de services nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries et l'assainissement.
- 2.3.8 Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article N-3 Accès et voirie

3.1 Accès

Dans l'ensemble de la zone :

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :
 - la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
 - l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.
- 3.1.4 Le Long de la RD81, les rampes d'accès aux garages en sous sol doivent ménager une surface plane de 5m de long par rapport à l'alignement.
 Les rampes d'accès, des garages en sous-sol enterrés ou demi-enterrés, ne devront pas présenter de pente supérieure à 12%.

- 3.1.5 Les terrains issus de divisions parcellaires devront être desservis par un accès unique et commun.
- 3.1.6 Dans le secteur NHm, il est interdit de créer de nouveaux accès aux clos mesures existants. Le propriétaire doit prévoir une utilisation commune de l'accès existant.
- 3.2 Voirie
- 3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- 3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.
- 3.2.3 Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.

Article N-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement eaux usées

- 4.2.1 Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement.
- 4.2.2 En l'absence de réseau d'assainissement des eaux usées et pluviales, seules sont autorisées les constructions qui devront être assainies conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...). La limitation de l'imperméabilisation des sols sera recherchée.
- 4.3.2 Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eau pluviales ne doivent pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval ou en amont par rapport à la situation préexistante.
- 4.3.3 Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles. Ces équipements ainsi que ceux nécessaires au libre écoulement sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 4.3.4 Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration ou raccordées au réseau public si il existe, en conformité avec le règlement d'assainissement en vigueur, ou le

cas échéant régulées vers un autre exutoire (fossé, caniveau, thalweg...) à condition de ne pas aggraver la concentration du flux ruisselé. La capacité locale d'infiltration du sol devra être examinée.

- 4.3.5 Le traitement qualitatif de l'effluent pluvial devra être adapté au risque de pollution généré par le projet et à la vulnérabilité du milieu récepteur.
- 4.3.6 Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone.
- 4.3.7 Pour les opérations d'au moins 3 lots et les aménagements d'une surface de plus de 1 ha, la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales implique que, à défaut d'étude particulière :
- Des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales soient réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence centennale.
 - La totalité de la surface de l'opération soit gérée.
 - Le débit de fuite de l'opération soit limité à 2l/s/ha.
 - La vidange du dispositif de stockage soit assurée en moins de 2 jours.
- 4.3.8 Pour les autres opérations, non raccordables à un équipement collectif de régulation des eaux pluviales des surfaces aménagées, la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales implique que :
- Chaque propriétaire retienne ses eaux pluviales sur la base d'un stockage d'un volume de 5 m³ d'eau par tranche de 100 m² d'emprise imperméabilisée.
 - Ce volume soit vidangé en minimum 1 jour et maximum 2 jours, en priorité par infiltration dans le sol et par défaut vers un exutoire de surface.

4.4 Autres réseaux

- 4.4.1 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.
- 4.4.2 Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

Article N-5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescription particulière

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

- 6.1 Le long des emprises publiques, les constructions devront être implantées avec un recul au moins égal à 5 m par rapport aux emprises publiques.
- 6.2 Des implantations autres pourront être autorisées :
- 6.2.1 pour les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantés conformément à l'article 6.1 et qui devront respecter un recul ou moins égal à celui de la construction initiale.
- 6.2.2 **pour les annexes jointives ou non** et les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui seraient rendus impossible pour les articles 6.1 et sous

réserve de motifs techniques ou architecturaux. Dans ce cas, le recul devra être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

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

- 7.1 Les constructions devront être implantées avec un recul au moins égal à 5 m par rapport aux limites séparatives.
- 7.2 Les agrandissements des bâtiments, limités à une fois, **les annexes jointives ou non** qui seraient rendus impossibles par l'article 7.1, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pourront, outre les dispositions de l'article 7.1, observer un recul au moins égal à 3m ou un recul au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout du bâtiment.

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

Les constructions devront être implantées soit jointives soit séparées par une distance au moins égale à la moitié de la moyenne des hauteurs des façades en vis à vis. Toutefois lorsque les façades en vis à vis ne comportent pas de baie, il n'est pas fixé de recul.

Article N-9 Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris tous débords.

La projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris annexes, ne doit pas excéder 15% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.

Article N-10 Hauteur des constructions

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction.

La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

- 10.1 Les constructions ne devront pas excéder ni 7m à l'égout ou à l'acrotère ni R+1+C⁴.
- 10.2 Les agrandissements des bâtiments existants, d'une hauteur supérieure aux maxima fixés à l'article 10.1, pourront présenter des hauteurs supérieures à ces valeurs sans toutefois excéder la hauteur (totale et à l'égout) de la construction initiale.
- 10.3 Les annexes des constructions à usage d'habitation ne pourront excéder 2,7m à l'égout**

⁴ Il ne peut être créé qu'un seul niveau habitable sous combles. En cas de demi-niveaux, on considérera l'équivalent d'un niveau pour 3m de hauteur comptée à partir du plancher bas de la construction.

Article N-11 Aspect extérieur

11.1 Généralités :

Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.

L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en 11.1.

11.2 Façades :

11.2.1 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.

11.2.2 L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.

11.2.3 Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.

11.2.4 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...

11.2.5 Les façades en brique, silex ou colombage des constructions existantes devront être conservées. La réalisation d'enduit et de peinture sur ces façades est interdite. Les modénatures devront être maintenues ou restaurées dans leur état initial.

11.2.6 Dans le cas de modification des ouvertures existantes ou de création de nouvelles ouvertures, leurs proportions plus hautes que larges et leurs dispositions sur un même axe vertical entre les différents étages devront être respectées sur la façade donnant sur rue. Elles devront conserver les mêmes proportions que les percements existants.

11.2.7 Les dispositions de l'article 11.2.1 à 11.2.6 ne s'appliquent pas en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité, sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

11.3 Toitures :

11.3.1 Les toitures à versants présenteront un débord minimum de 30 cm (en long pan et en pignon) et une pente minimale de 40° pour les constructions à rez-de-chaussée seul et 35° pour les hauteurs supérieures.

Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives, une toiture monopente est autorisée lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°.

Pour les annexes de faible volume, les toitures terrasses et monopentes peuvent être autorisées à condition de ne pas être visible des voies publiques et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

- 11.3.2 Les dispositions de l'article 11.3.1 ne s'appliquent pas en vue de permettre
- l'expression d'une recherche architecturale de qualité,
 - la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants,
 - en cas de dispositifs favorisant l'utilisation d'énergies renouvelables sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.
- 11.4 Couvertures :
- 11.4.1 Les couvertures seront réalisées :
En ardoise ou en matériaux de teinte ardoise
Les matériaux de couverture visés ci-dessus auront un aspect d'au minimum 20 / 40 ardoises au mètre carré.
- 11.4.2 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.
- 11.4.3 Les matériaux ondulés à base de liants minéraux et les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.4.4 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.4.5 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.
- 11.5 Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...):
- 11.5.1 Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.
- 11.5.2 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale. Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.6 Clôture :
- 11.6.1 La hauteur totale des clôtures végétales, grilles et grillages ne devra pas excéder 1,50m sur rue et 1,80 m en limite séparative.
- 11.6.2 Sur rue et en limite séparative, l'utilisation de clôtures en maçonnerie est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,60 m de hauteur maximum

- 11.6.3 Les clôtures grillagées devront obligatoirement être doublées de haies végétales, le grillage étant situé côté privatif.
- 11.6.4 Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural pourront être maintenues et prolongées avec les mêmes caractéristiques.
- 11.6.5 Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes
- 11.6.6 Les haies végétales devront être constituées d'essences locales: charmes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc... et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs.

Article N-12 Stationnement des véhicules

- 12.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitat :
- 2 places de stationnement par logement.
- 12.2 Pour les autres destinations des constructions ou installations, le nombre de places exigibles sera évalué en fonction des besoins liés à la nature de l'activité.

Article N-13 Espaces libres et plantations

- 13.1 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.2 Les espaces verts des opérations de construction de logements doivent représenter au moins 50% de la superficie de l'unité foncière.
- 13.3 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation de valeur minimum équivalente dans un délai maximum de 2 ans et dans le cortège de plantation locale. (cf liste complète en annexe du règlement)
- 13.4 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles : charme, châtaignier, érable champêtre, aune glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, hêtre ou essences similaires. (cf liste complète en annexe du règlement)
- 13.5 Les clôtures entre propriétés et à l'alignement des voies seront obligatoirement végétales, doublées ou non d'un grillage.
- 13.6 Les opérations de construction de logements doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 400m² de superficie d'unité foncière.
- 13.7 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.
- 13.8 Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION III **Possibilités maximales d'occupation du sol**

Article N-14 **Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

II – PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Des secteurs de protection ou de risques sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames, les prescriptions particulières les concernant figurent ci dessous, elles se superposent aux dispositions du règlement pour chacune des zones.

- a) **Les espaces boisés classés, les alignements d'arbres et arbres isolés existants à préserver**, en application du L130.1 du code de l'urbanisme.
- Les espaces boisés classés, les alignements d'arbres et arbres isolés à créer**, en application du L130.1 du code de l'urbanisme.
- Les haies existantes à conserver** en application du L130.1 du code de l'urbanisme.
- Les haies à créer** en application du L130.1 du code de l'urbanisme.
- Cette prescription concerne les alignements d'arbres, haies existants ou à créer, et interdit toutes occupations et utilisations des sols qui s'opposeraient à la préservation ou à la création des plantations. Les coupes et abattages d'arbres ou de haies inclus dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable, en application des articles R130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Les essences plantées ou replantées appartiendront au cortège des essences locales (cf annexe du règlement).
- b) **Les talus plantés à préserver en application** du R123-11 h du code de l'urbanisme
- Cette prescription concerne les talus planté. Les coupes et abattages d'arbres sur ces talus sont soumis à déclaration préalable. Les essences plantées ou replantées appartiendront au cortège des essences locales (cf annexe du règlement). Les talus ne pourront pas être supprimés et en cas d'absence de talus, ils devront être recréés.
- c) **Les mares à protéger**, en application de l'article R123-11-h du code de l'urbanisme.
- Cette prescription concerne les mares existantes, et interdit toutes occupations et utilisations des sols qui s'opposeraient à leur préservation. Leur comblement est interdit.
- d) **Les espaces paysagers protéger**, en application de l'article R123-11-h du code de l'urbanisme.
- Toute nouvelle construction ou installation est interdite.
- e) **Les immeubles à protéger ou à mettre en valeur** ; délimités en application du R123-11h et du L123-1-7° du code de l'urbanisme.
- Leur démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
 - Les couvertures des constructions en brique sont obligatoirement de teinte ardoise.
 - Les couvertures des constructions à colombages sont soit de teinte ardoise, soit en chaume.

- Les façades en brique, silex ou colombage des constructions existantes devront être conservées. La réalisation d'enduit et de peinture sur ces façades est interdite. Les motifs décoratifs en façade devront être maintenus ou restaurés dans leur état initial.

- Dans le cas de modification des ouvertures existantes, leurs proportions plus hautes que larges et leurs dispositions sur un même axe vertical entre les différents étages devront être respectées sur la façade donnant sur rue.

f) Les bâtiments agricoles, qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole, en application du R123-12 du code de l'urbanisme.

Pour les bâtiments visés sur le plan de délimitation en zones, le changement de destination ainsi que l'extension mesurée des bâtiments agricoles ayant un intérêt architectural ou patrimonial est autorisé à condition d'avoir une emprise au sol supérieure à 50m² et que les réseaux eau et électricité desservent la parcelle. En outre, les prescriptions suivantes devront être respectées :

- Les couvertures des constructions en brique sont obligatoirement de teinte ardoise.

- Les façades en brique, silex ou colombage des constructions existantes devront être conservées. La réalisation d'enduit et de peinture sur ces façades est interdite. Les motifs décoratifs en façade devront être maintenus ou restaurés dans leur état initial.

- Dans le cas de modification des ouvertures existantes, leurs proportions plus hautes que larges et leurs dispositions sur un même axe vertical entre les différents étages devront être respectées sur la façade donnant sur rue.

g) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts délimités en application du R123-11d du code de l'urbanisme.

<i>ER</i>	<i>Objet</i>	<i>Bénéficiaire</i>	<i>superficie</i>
1	Création d'ouvrage hydraulique	Communauté de communes	4242 m ²
2	Aménagement de voie	Commune	450 m ²
3	Création d'ouvrage hydraulique	Communauté de communes	3300 m ²
4	Aménagement de voie	Commune	220 m ²
5	Aménagement de liaison douce	Commune	220 m ²
6	Aménagement de voie	Commune	40 m ²
7	Création d'un espace public	Commune	2,11 ha
8	Création d'ouvrage hydraulique	Communauté de communes	9050 m ²
9	Création d'ouvrage hydraulique	Communauté de communes	10 200 m ²
10	Aménagement de liaison douce	Commune	30 m ²
11	Aménagement de voie	Commune	175 m ²

Il est rappelé que le Code de l'Urbanisme dispose, notamment dans son article L. 123.17 :

- Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, peut, dès que le plan est opposable aux tiers, même si une décision de sursis à statuer lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux article L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme
- Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L.123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L230-1 et suivants.

La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans un délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

h) le secteur de mixité sociale de l'habitat délimité en application du L123-1.16 du code de l'urbanisme ;

Un minimum de 20% de logements sociaux devra être atteint sur l'ensemble de la zone.

i) les secteurs de risques naturels liés aux ruissellements et zones inondées délimités en application du R123-11b du code de l'urbanisme.

1 Sont interdits :

- Toutes occupations et utilisations du sol sauf celles visées en 2

2 Sont autorisées sous conditions :

- les affouillements et exhaussements de sol liés à la lutte contre les inondations.
- les affouillements et exhaussements de sols liés aux équipements d'infrastructures doivent être autorisés à condition que le libre écoulement soit rétabli.
- les aires de stationnement à condition qu'elles soient réalisées sur les voiries existantes.
- les réhabilitations des constructions existantes à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- les extensions mesurées des constructions à usage d'habitations existantes, limitées aux seuls buts d'amélioration de l'hygiène de vie ou du confort de leurs occupants, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

- les changements d'affectation à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- la reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne résulte pas d'une inondation.

De plus la prescription suivante est applicable dans le secteur :

- les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau.

j) les secteurs de risques naturels liés aux présomptions de cavités souterraines, délimités en application du R123-11b du code de l'urbanisme ;

Dans les espaces concernés par une zone de risque liée à la présomption de cavité souterraine, seules sont autorisées :

- dans les zones **U, AU, N** :

- sont autorisées l'extension mesurée des constructions existantes, à l'exclusion des établissements recevant du public, notamment pour l'amélioration du confort des habitations et sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements, ainsi que leurs annexes de faible emprise (inférieures à 30m²), jointive ou non; la reconstruction après sinistre des constructions existantes à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol

- dans la zone **A** :

- la réhabilitation des constructions existantes y compris leurs extensions mesurées pour la mise en conformité des installations agricoles et pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- la reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement de sol.

k) les secteurs de protection liés aux présomptions de cavités, délimités en application du R123-11b du code de l'urbanisme ;

Pour l'indice n°20, un périmètre de 35m est institué dans lequel il ne pourra être réalisé d'infiltration des eaux de surface.

ANNEXE : LISTE DES PLANTATIONS CONSIDEREES COMME LOCALES PAR LA DREAL HAUTE
NORMANDIE

LISTE D'ESPECES CHAMPETRES
ADAPTEES A LA ZONE CLIMATIQUE 2

Arbres feuillus de première grandeur

Adaptés

Aesculus hippocastanum L.	Marronnier d'Inde
Celtis occidentalis L.	Micocoulier de Virginie
Fagus sylvatica L.	Hêtre
Fraxinus excelsior L.	Frêne commun
Platanus hybrida Brot.	Platane
Quercus petrae (Mattus.) Liebl.	Chêne sessile
Quercus robur L.	Chêne pédonculé
Robinia pseudacacia L.	Robinier faux Acacia
Tilia tomentosa Moench.	Tilleul argenté
Tilia x europaea	Tilleul commun

Pouvant convenir

Populus canescens (Ait.) Sm.	Peuplier grisard
Populus tremula L.	Tremble

Arbres feuillus de deuxième grandeur

Adaptés

Acer platanoides L.	Erable plane
Acer pseudoplatanus L.	Erable sycomore
Alnus cordata (Loisel.) Loisel.	Aulne de Corse
Alnus glutinosa (L.) Gaertn.	Aulne glutineux
Castanea sativa Mill.	Châtaignier
Populus alba L.	Peuplier blanc
Prunus avium L.	Merisier
Tilia cordata Mill.	Tilleul à petites feuilles

Pouvant convenir

Tilia platyphyllos Scop.	Tilleul à grandes feuilles
--------------------------	----------------------------

Inadaptés

Fraxinus angustifolia Vahl.	Frêne oxyphyllé
Quercus suber L.	Chêne liège

Arbres feuillus de troisième grandeur

Adaptés

Acer campestre L.	Erable champêtre
Betula pendula Roth	Bouleau verruqueux
Betula pubescens Ehrh.	Bouleau pubescent
Carpinus betulus L.	Charme
Celtis australis L.	Micocoulier de Provence
Juglans regia L.	Noyer commun
Pyrus piraster Burgsd.	Poirier commun
Salix alba L.	Saule blanc
Salix fragilis L.	Saule cassant
Sorbus torminalis (L.) Crantz	Alisier torminal

Arbres résineux de première grandeur

Adaptés

Larix leptolepis

Larix x eurolepis

Pinus nigra austriaca

Pinus nigra laricio cal.

Pinus nigra laricio cor.

Pseudotsuga menziesii

Mélèze du Japon

Mélèze hybride

Pin noir d'Autriche

Pin laricio de Calabre

Pin laricio de Corse

Douglas

Pouvant convenir

Cedrus atlantica

Cedrus libani

Picea abies

Pinus sylvestris

Pinus thunbergii

Cèdre de l'Atlas

Cèdre du Liban

Epicéa commun

Pin sylvestre

Pin noir du Japon

Inadaptés

Cedrus deodara

Larix decidua

Pinus pinaster

Pinus radiata

Cèdre de l'Himalaya

Mélèze d'Europe

Pin maritime

Pin de Monterey

Arbres résineux de deuxième grandeur

Inadaptés

Cupressus macrocarpa Hartw.

Cupressus sempervirens L.

Pinus halepensis

Pinus pinea

Pinus uncinata

Cyprès à gros fruits

Cyprès de Provence

Pin d'Alep

Pin parasol

Pin à crochets

Arbres résineux de troisième grandeur

Adaptés

Taxus baccata L.

If commun

Arbres résineux de quatrième grandeur

Adaptés

Juniperus communis L.

Genévrier commun

Arbres feuillus de troisième grandeur (suite)

Pouvant convenir

Alnus incana (L.) Moench.
Quercus ilex L.
Sorbus aria (L.) Crantz
Sorbus domestica L.

Aulne blanc
Chêne vert
Allsler blanc
Cormier

Inadaptés

Ostrya carpinifolia Scop.

Charme Houblon

Arbres feuillus de quatrième grandeur

Adaptés

Cercis siliquastrum L.
Malus pumila Mill.
Malus sylvestris Mill.
Prunus cerasus L.
Pyrus communis L.
Sorbus aucuparia L.
Sorbus latifolia (Lam.) Pers.

Arbre de Judée
Pommier commun
Pommier sauvage
Cerisier acide
Potrier
Sorbier des otseleurs
Allsler de Fontainebleau

Pouvant convenir

Acer monspessulanum L.
Acer opalus Mill.
Fraxinus ornus L.
Prunus persica Batsch.
Quercus pubescens Willd.
Quercus pyrenaica Willd.

Erable de Montpellier
Erable à feuilles d'obier
Frêne à fleurs
Pêcher
Chêne pubescent
Chêne tauzin

Inadaptés

Morus alba L.
Morus nigra L.
Olea europea L.
Phillyrea variabilis
Prunus amygdalus Batsch.
Prunus armeniaca L.

Mûrier blanc
Mûrier noir
Olivier d'Europe
Filaria à feuilles variables
Amandier
Abricotier

Arbustes buissonnants hauts

Adaptés

Buxus sempervirens L.
Corylus avellana L.
Elaeagnus angustifolia Kuntze.
Frangula alnus Mill.
Ilex aquifolium L.
Laburnum alpinum Bercht. & Presl.
Laburnum anagyroides Med.
Prunus cerasifera Ehrh.
Prunus padus L.
Salix atrocinerea Brot.
Salix caprea L.
Salix viminalis L.
Sambucus nigra L.
Syringa vulgaris L.

Buis
Coudrier
Olivier de Bohême
Bourdaïne
Houx
Cytise des Alpes
Cytise
Prunier myrobolan
Cerisier à grappe
Saule roux
Saule Marsault
Saule des vanniers
Sureau noir
Lilas des jardins

Arbustes buissonnants hauts (suite)

Pouvant convenir

Cydonia oblonga Mill.

Phillyrea latifolia L.

Prunus mahaleb L.

Viburnum tinus L.

Cognassier

Filaria à feuilles larges

Cerisier de Sainte Lucie

Laurier tin

Inadaptés

Arbutus unedo L.

Ficus carica L.

Laurus nobilis L.

Rhamnus alaternus L.

Rhamnus alpinus L.

Salix cinerea L.

Arbousier

Figulier commun

Laurier noble

Nerprun alaterne

Nerprun des Alpes

Saule cendré

Arbustes buissonnants bas

Adaptés

Colutea arborescens L. subsp. *gallica* Browicz

Cornus alba L.

Cornus mas L.

Cornus sanguinea L.

Euonymus europaeus L.

Ligustrum vulgare L.

Mespilus germanica L.

Prunus spinosa L.

Ribes nigrum L.

Ribes rubrum L.

Ribes sanguineum Pursh.

Ribes uva-crispa L.

Rosa canina L.

Viburnum opulus L.

Bâguenaudier

Cornouiller blanc

Cornouiller mâle

Cornouiller sanguin

Fusain d'Europe

Troène

Néflier

Prunellier

Cassis

Groseille rouge

Groseille sanguin

Groseille à maquereau

Rosier des chiens

Viorne obier

Pouvant convenir

Cytisus scoparius (L.) Link.

Rhamnus catharticus L.

Ribes alpinum L.

Viburnum lantana L.

Genêt à balais

Nerprun purgatif

Groseille des Alpes

Viorne lantane

Inadaptés

Alnus viridis

Berberis vulgaris L.

Cistus salvifolius L.

Coronilla emerus L.

Lonicera xylosteum L.

Myrtus communis L.

Quercus coccifera L.

Salix purpurea L.

Sambucus racemosa L.

Aulne vert

Épine-vinette

Ciste à feuilles de sauge

Coronille arbrisseau

Camérisier à balais

Myrte

Chêne Kermès

Saule pourpre

Sureau à grappes