



LE PLESSIS-BELLEVILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

5. REGLEMENT ECRIT

Identification du document

Élément	
Titre du document	5. Règlement écrit
Nom du fichier	05 – REGLEMENT_APPRO
Version	09/10/2021
Rédacteur	CED
Vérificateur	ANBE
Chef d'agence	EVC

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	4
Champ d'application territorial du plan.....	5
Division du territoire en zones.....	5
Rappels	6
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	7
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA	8
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB	16
Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UC	24
Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone UP	30
Chapitre V - Dispositions applicables à la zone UE	36
Chapitre VI - Dispositions applicables à la zone UI	41
Chapitre VII - Dispositions applicables à la zone UG	47
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	51
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone 1AUe.....	52
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone 1AUc	56
Chapitre III - Dispositions applicables à la zone 1AUh.....	60
Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone 1AUi.....	66
Chapitre V - Dispositions applicables à la zone 2AUe.....	72
Chapitre VI - Dispositions applicables à la zone 2AUc	73
TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	74
Chapitre Unique - Dispositions applicables à la zone A	75
LEXIQUE	81

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la Commune du Plessis Belleville.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zones à urbaniser (zones AU) et en zones agricoles (zones A).

Ces zones sont les suivantes.

- Zones urbaines : UA, UB, UC, UP, UPb, UG et UI.
- Zone à urbaniser : 1AUe, 1AUi, 1AUh, 1AUc, 2AUe, 2AUh et 2AUc.
- Zones agricole : A, Ap.

Le Plan Local d'Urbanisme comporte :

- des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer.
- la localisation des secteurs parcs et des éléments bâtis à préserver.

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

- Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone désignée par les lettres UA, UB, UC, ...
- Rechercher dans le règlement les dispositions relatives à ces différents secteurs définies suivant les thématiques ci-dessous :

1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

2.4 Emprise au sol

2.5 Hauteur maximale des constructions

2.6 Aspect extérieur

2.7 Stationnement

2.8 Espaces libres

3. Equipements et réseaux

3.1 Accès

3.2 Voirie

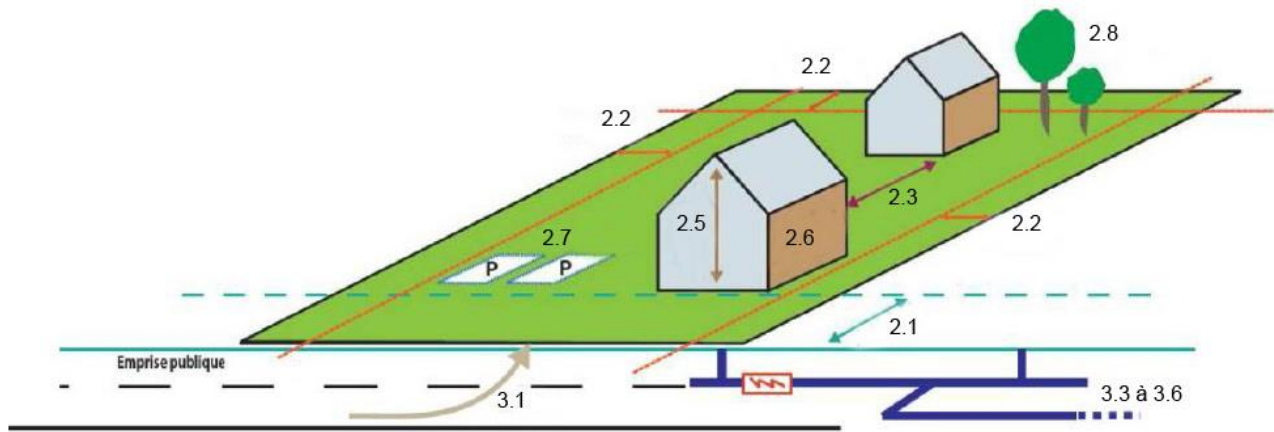
3.3 Eau

3.4 Eaux usées

3.5 Eaux pluviales

3.6 Réseaux d'électricité, téléphone, câble

Le schéma suivant propose un principe schématique des dispositions réglementaires suivant les thématiques définies ci-dessus :



RAPPELS

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

Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux préalable à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Par la seule application du code de l'urbanisme en vigueur :

- Nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existante avant le commencement des travaux.

Au titre de la réglementation sur **l'archéologie préventive**, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Zone du centre-ville, dense et à destination mixte

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel,
- Artisanat et commerce de détail de plus de 500m²
- Restauration de plus de 500m²
- Commerce de gros de plus de 500m²
- Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle de plus de 500m²
- Hébergement hôtelier et touristique de plus de 500m²
- Cinéma de plus de 500m²
- Les terrains de camping,
- Les garages de caravanes,
- Les parcs d'attraction,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les éoliennes, même individuelles.
- Les constructions précaires et caravanes

Sont admis sous condition :

- Les constructions et installations à usage agricoles à condition d'être liées à une exploitation déjà présente à la date d'opposabilité du présent document et de ne pas entraîner un doublement de la surface au sol initiale,
- Les affouillements et exhaussement du sol à condition d'être liés aux travaux de voirie, de construction ou d'aménagement des espaces libres autorisés dans la zone,
- Les constructions et extensions à usage artisanal et commercial à condition de ne pas présenter de nuisances pour le voisinage,
- Les constructions et installations à destination d'activités libérales à condition de prévoir la capacité en stationnement suffisante sur la parcelle et que les conditions de sécurité soient respectées.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatible avec les milieux environnants,
- Les entrepôts à condition qu'ils ne dépassent pas 500 m² de surface de plancher et qu'ils soient liés à une activité autorisée et déjà présente dans la zone.

Tout ce qui n'est pas interdit ni autorisé sous condition est autorisé.

Logement sociaux : Toute opération supérieure ou égale à 20 logements devra comprendre 25% de logements locatifs sociaux.

RAPPEL

En cas de division foncière, les constructions et installations nouvelles sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions du présent règlement de zone à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Disposition générales

Par rapport aux **voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile (voir Lexique)**, les constructions doivent s'implanter :

- à l'alignement,
- ou en retrait de 5 mètres minimum. Dans ce cas, une clôture minérale devra assurer l'alignement.

Cas particuliers

L'implantation des constructions et installations agricoles n'est pas réglementée.

Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

Pour les reconstructions, une implantation à l'identique de l'implantation initiale sera imposée

Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 1m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

Dans le cadre de rénovation par l'extérieur des constructions existantes, cette règle ne sera pas applicable.

2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Disposition générales

Par rapport aux limites latérales

Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative.

La continuité avec les limites latérales n'est pas imposée lorsque le projet intéresse tout l'îlot ou lorsque le projet est voisin d'un bâtiment identifié au titre de l'article L 123-1 7° non contigu à la limite séparative.

Par rapport aux limites de fond de parcelle

Les constructions doivent s'implanter à 5 mètres minimum sauf pour les annexes inférieures à 3,5 mètres de hauteur qui peuvent s'implanter à la limite ou à 1 mètre minimum.

Cas particuliers

Sur les sites d'activités agricoles existants au moment de l'entrée en vigueur du PLU, l'implantation des constructions et installation agricoles n'est pas réglementée.

Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

Les reconstructions à l'identique peuvent être réalisées en respectant un retrait identique à celui de la construction initiale.

Les constructions à vocation agricole, d'équipement public, d'infrastructure et ouvrage technique peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 1m.

Dans le cadre de rénovation par l'extérieur des constructions existantes, cette règle ne sera pas applicable.

2.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Les unes par rapport aux autres, les constructions doivent être en contiguïté ou respecter un retrait de 3 mètres minimum.

L'implantation des constructions et installations agricoles n'est pas réglementée.

Dans le cadre d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, cette règle ne sera pas applicable.

2.4 EMPRISE AU SOL

Une fois que les mesures du présent règlement sont appliquées, les constructions peuvent occuper l'intégralité de la surface résiduelle de la parcelle.

2.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Mesure de la hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur maximale

La hauteur totale des constructions ne pourra excéder 9 mètres au faîtage.

Cas particuliers

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux reconstructions à l'identique,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.6 ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur volume, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Tout pastiche d'architectures d'autre région est interdit.

Sont autorisés les éléments de **constructions écoresponsables (voir Lexique)**.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme et la couleur de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Le bâti ancien doit être préservé et restauré avec les matériaux ayant la teinte et l'aspect des matériaux et mises en œuvre d'origine de manière à conserver ses caractéristiques authentiques et éviter l'apparition d'éléments standards incompatibles avec l'architecture traditionnelle locale.

Adaptation au terrain

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra, le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...). Les seuils des constructions seront édifiés entre 0 et +35cm par rapport au terrain naturel.

Façades

Toutes les façades seront traitées avec la même attention.

Les matériaux destinés à être recouvert doivent l'être d'enduits d'apparence lisses ou talochés, de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable). À l'exclusion du blanc pur.

Les murs pignon doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou des bâtiments voisins.

Les menuiseries reprendront les caractéristiques d'origine de celles présentes sur les bâtiments anciens et typique de la commune.

Les baies situées en étage doivent être alignées avec les baies du rez-de-chaussée.

Ouverture : excepté pour les constructions à usage d'activité, les baies doivent être plus hautes que larges.

Toitures

Les toitures terrasses sont interdites.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas en cas de réalisation de véranda ou d'annexes.

La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des constructions voisines et disposer d'une pente de toit comprise entre 30 et 50°.

- Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles qui pourront présenter des pentes égales ou supérieures à 12°.

Les couvertures en tôles de toutes natures (exemple bardage tôles) et celles en bardeaux bitumeux sont interdites sauf pour les couvertures d'annexes et de constructions légères et discrètes dans le paysage.

Annexes

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal.

Les constructions légères sont interdites à l'exception des vérandas, des abris de jardin, des serres de jardins et jardins d'hiver sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Clôtures

Les murs de clôtures doivent être traités, sur les deux faces, en harmonie avec les façades des constructions.

Les matériaux destinés à être recouvert doivent l'être d'enduits lisses ou talochés, de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable). À l'exclusion du blanc pur.

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- d'un mur bahut d'une hauteur maximal de 0,8 mètre qui pourra être surmonté d'une grille à claire voie, d'un grillage ou d'une lisse horizontale et doublé ou non d'une haie vive d'essences locales
- d'un mur plein

Les clôtures en limites séparatives peuvent être constituées de panneaux rigides (lames composites).

La hauteur totale de toutes les clôtures ne devra pas dépasser 2m.

2.7 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Ce paragraphe s'impose à toutes nouvelles opérations supérieures ou égales à 10 logements, et est conseillé aux opérations inférieures à 10 logements.

Leur conception

Les constructions nouvelles doivent être étudiées en intégrant les effets positifs de la végétalisation du bâti dans la perspective d'un bilan d'émission de CO₂ aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet.

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée.

Les performances thermiques et énergétiques

Les constructions présenteront une conception à énergie positive.

Leur production d'énergie

La commune privilégie l'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables. Les constructions nouvelles devront à minima respecter les normes en vigueur.

La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive est encouragée.

L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires, destinés à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire, est autorisée à condition que ces équipements soient arasés dans le plan de la toiture (et non en saillie).

Le confort thermique

La conception des nouvelles opérations devra éviter la création de **masque solaire (voir Lexique)**.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

En outre, les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

Les matériaux

Les éléments de **construction éco-responsables** doivent être utilisés pour les constructions nouvelles.

Pour être éco-matériau, un matériau doit s'inscrire dans une démarche globale de **développement durable** tant au niveau de ses composants, de sa fabrication, de sa mise en œuvre et de son recyclage.

Un matériau peut être dit écologique ou bio-sourcé s'il répond aux critères suivants :

- Il est issu d'une ressource durablement renouvelable et ce renouvellement ne s'effectue pas au détriment d'autres milieux naturels.
- Les impacts environnementaux et énergétiques de sa fabrication, de sa mise en œuvre et de son recyclage sont faibles ou neutre (énergie grise).
- Il est durable.
- Il est recyclable ou réutilisable facilement.
- Il est sain et ne génère pas d'impact négatif sur la santé de ceux qui le fabriquent ou le mettent en œuvre (ouvriers ou artisans) comme de ceux qui l'utilisent (habitants d'une maison).
- Il est fabriqué localement et coûte peu en transport.

Pour le gros œuvre, les matériaux suivants sont les plus utilisés : le bois, le parpaing en bois, le béton cellulaire, le béton de chanvre, la paille, l'acier ainsi que la brique (en terre cuite, silico-calcaire et de terre compressée).

Pour réaliser des économies d'énergie, l'isolation doit être performante. Les matériaux naturels ont des pouvoirs isolants particulièrement efficaces : laine de chanvre, laine de mouton, laine ou fibre de bois, ouate de cellulose, lin, liège ou encore feutre.

Pour revêtir le sol, il est possible de recourir au parquet en bambou, au linoléum, au liège, au Caralium, au coco, au sisal ou encore aux moquettes écologiques. Les murs intérieurs peuvent être revêtus de lambris ou encore de papier peint recyclé.

2.8 STATIONNEMENT

Généralités

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, les terrains recevant des logements mentionnés à l'article 1^{er} de la loi 90-149 du 31 mai 1990.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Les dimensions d'une place de stationnement doivent être de 5m x 2,30m. En cas de présence d'obstacle, ces dimensions peuvent être allongées de maximum 60cm.

Une place de stationnement **personne à mobilité réduite (PMR)** doit respecter les dimensions minimales de : 5m x 3,30m. 2% du nombre total de places prévues pour le public doit correspondre aux normes de stationnement PMR.

Les surfaces de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager avec des matériaux perméables et/ou drainants. Les surfaces dédiées aux stationnements seront accompagnées de plantations de type bosquet.

Normes de stationnements

Sur l'unité foncière recevant une construction il est exigé d'aménager au moins :

Pour les commerces de plus de 300m²

- 1 place par tranche entamée de 25m² de surface de plancher.

Pour les hôtels

- 1 place par tranche entamée de 25m² de surface de plancher.

Pour les bureaux

- 1 place par tranche entamée de 40m² de surface de plancher.
- Un espace aménagé de façon pérenne et sécurisé doit être prévu et réservé au stationnement des vélos. Ces emplacements ou locaux doivent être facilement accessibles pour être utilisés dans de bonnes conditions. Leur surface doit représenter 1,5% de la surface de plancher.
- Au moins 10% des places réalisées pour une opération donnée, avec un minimum d'une place par opération, doivent être équipés de gaines techniques, câblage et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeable et permettant un comptage individuel.

Pour les constructions à usage d'habitation

- 2 places de stationnement par logement.
 - Cette règle s'applique également en cas de changement de destination.
- Les constructions de plus de 3 logements devront prévoir un emplacement 2 roues par logement dans un local sécurisé aménagé à cet effet.
- Pour les constructions groupant au moins deux logements, disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, il est exigé l'alimentation en électricité du parc pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, avec au moins un emplacement par logement.
- Dans le cadre de logements collectifs, de lotissements ou d'opérations de constructions groupées, 1 place de stationnement visiteur sera réalisée par tranche entamée de 4 logements.

2.8 ESPACES LIBRES

Les espaces non imperméabilisés doivent représenter 60% de la surface de l'unité foncière.

- Cette disposition ne s'applique pas pour les activités agricoles.

Les espaces laissés libres après l'implantation des constructions et non strictement nécessaires aux circulations doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Tout arbre supprimé devra être remplacé par la plantation d'un arbre d'une espèce équivalente.

Le guide d'information « Végétation en ville » du Réseau National de Surveillance Aérobiologique est annexé au PLU. Il offre des recommandations relatives aux plantes allergisantes.

3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

3.1 ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout terrain, pour être constructible, doit comporter un accès d'une largeur minimum de 3,5 mètres sur une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé. Cette largeur doit permettre le passage des véhicules de service et de secours.

3.2 VOIRIE

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doivent :

- avoir une largeur minimale de 4 mètres,
- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir,
- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères et de sécurité civile,
- satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes handicapées.

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies dont la longueur est supérieure à 20 mètres se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de tourner et de manœuvrer. L'aire de retournement ne doit pas être inférieure à 150 m².

3.3 EAU

Toute nouvelle construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

3.4 EAUX USEES

Dans toute la zone, toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux domestiques non traitées dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (eaux artisanales et industrielles) dans les égouts publics doit faire l'objet d'un prétraitement leur permettant d'être rendues compatibles avec les rejets autorisés par le règlement municipal des eaux.

3.5 EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales se fera obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière. L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doivent être prévus pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

3.6 RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Lors de nouvelles constructions, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Zone à destination principale d'habitat

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel,
- Les commerces,
- L'artisanat,
- Les terrains de camping,
- Les garages de caravanes,
- Les parcs d'attraction,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les éoliennes, même individuelles.
- Les constructions précaires et caravanes

Sont admis sous condition :

- Les constructions et installations à usage agricoles à condition d'être liées à une exploitation déjà présente à la date d'opposabilité du présent document et de ne pas entraîner un doublement de la surface au sol initiale,
- Les affouillements et exhaussement du sol à condition d'être liés aux travaux de voirie, de construction ou d'aménagement des espaces libres autorisés dans la zone,
- Les constructions et extensions à usage artisanal et commercial à condition de ne pas présenter de nuisances pour le voisinage,
- Les constructions et installations à destination d'activités libérales à condition de prévoir la capacité en stationnement suffisante sur la parcelle et que les conditions de sécurité soient respectées.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatible avec les milieux environnants,
- Les entrepôts à condition qu'ils ne dépassent pas 500 m² de surface de plancher et qu'ils soient liés à une activité autorisée et déjà présente dans la zone.

Logement sociaux : Toute opération supérieure ou égale à 20 logements devra comprendre 25% de logements locatifs sociaux.

RAPPEL

En cas de division foncière, les constructions et installations nouvelles sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions du présent règlement de zone à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Disposition générales

Par rapport aux **voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile (voir Lexique)**, les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait de 5 mètres minimum.

Cas particuliers

L'implantation des constructions et installation agricoles n'est pas réglementée.

Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

Pour les reconstructions, une implantation à l'identique de l'implantation initiale sera imposée

Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 1m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

Dans le cadre d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, cette règle ne sera pas applicable.

2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Disposition générales

A moins de 15 mètres de la limite de l'emprise des voies

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une limite latérale et à 5 mètres minimum de l'autre,
- Soit en ordre continu sur les deux limites,
- Soit en respectant un retrait de 4 mètres minimum.

A plus de 15 mètres de l'emprise des voies

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 4 mètres minimum des limites séparatives, sauf pour les constructions de moins de 20 m² qui peuvent s'implanter à la limite ou à 1 mètre minimum.

Cas particuliers

Sur les sites d'activités agricoles existants au moment de l'entrée en vigueur du PLU, l'implantation des constructions et installation agricoles n'est pas réglementée.

Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

Les reconstructions à l'identique peuvent être réalisées en respectant un retrait identique à celui de la construction initiale.

Les constructions à vocation agricole, d'équipement public, d'infrastructure et ouvrage technique peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 1m.

Dans le cadre de rénovation par l'extérieur des constructions existantes, cette règle ne sera pas applicable.

2.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les unes par rapport aux autres, les constructions doivent être en contiguïté ou respecter un retrait de 3 mètres minimum.

L'implantation des constructions et installation agricoles n'est pas réglementée.

Dans le cadre d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, cette règle ne sera pas applicable.

2.4 EMPRISE AU SOL

Disposition générales

L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Cas particuliers

Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas :

- de construction ou d'installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de construction agricole
- de reconstruction à l'identique.

2.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Mesure de la hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur maximale

La hauteur totale des constructions ne pourra excéder 9 mètres au faîtage.

Cas particuliers

Cette règle ne s'applique pas :

- aux dispositifs de production d'énergie renouvelable,
- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux reconstructions à l'identique,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.6 ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur volume, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Tout pastiche d'architectures d'autre région est interdit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme et la couleur de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Le bâti ancien doit être préservé et restauré avec les matériaux ayant la teinte et l'aspect des matériaux et mises en œuvre d'origine de manière à conserver ses caractéristiques authentiques et éviter l'apparition d'éléments standards incompatibles avec l'architecture traditionnelle locale.

Sont autorisés les éléments de **constructions écoresponsables (voir Lexique)**.

Pour les constructions situées dans le site inscrit de la Vallée de la Nonette, l'ensemble des matériaux mis en œuvre sera naturel (ardoise, tuile terre cuite, pierre de pays, moellons, briques, bois enduit à la chaux, ...). Leur teinte et leur mise en œuvre seront traditionnelles.

Adaptation au terrain

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra, le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...). Les seuils des constructions seront édifiés entre 0 et +35cm par rapport au terrain naturel.

Façades

Toutes les façades seront traitées avec la même attention.

Les matériaux destinés à être recouvert doivent l'être d'enduits d'apparence lisses ou talochés, de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable). À l'exclusion du blanc pur.

Les murs pignon doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou des bâtiments voisins.

Les menuiseries reprendront les caractéristiques d'origine de celles présentes sur les bâtiments anciens et typique de la commune.

Les baies situées en étage doivent être alignées avec les baies du rez-de-chaussée.

Ouverture : excepté pour les constructions à usage d'activité les baies doivent être plus hautes que larges.

Toitures

Les toitures terrasses sont interdites.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas en cas de réalisation de véranda ou d'annexes.

La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des constructions voisines et disposer d'une pente de toit comprise entre 30 et 50°.

- Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles qui pourront présenter des pentes égales ou supérieures à 12°.

Pour les constructions situées dans le site inscrit de la Vallée de la Nonette, les couvertures devront être réalisées en petites tuiles plates ou en ardoises naturelles.

Les panneaux photovoltaïques et solaires sur les toitures sont autorisés pour toutes les constructions. Ils devront par leur couleur, aspect et géométrie correspondre au matériau de couverture existant. Si cette intégration ne peut être réalisée, prévoir leur implantation au sol ou en toiture des annexes en les disposant au 1/3 inférieur de la toiture. Dans tous les cas, elles ne devront pas être visibles ni des rues, des chemins traversant les paysages et les espaces protégés. Les panneaux solaires photovoltaïques seront strictement interdits sur les constructions anciennes de caractère traditionnel.

Les paraboles seront non visibles de l'espace public et teintées afin de limiter leur impact visuel.

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

paraboliques et les climatisations, les autres accessoires techniques liés à de nouvelles technologies visibles de l'espace normalement accessible au public seront traités de même et seront autorisés à condition qu'il s'insèrent harmonieusement au tissu bâti existant.

Les couvertures en tôles de toutes natures (exemple bardage tôles) et celles en bardeaux bitumeux sont interdites sauf pour les couvertures d'annexes et de constructions légères et discrètes dans le paysage ainsi que les constructions à usage d'activité s'intégrant dans leur environnement.

Annexes

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal.

Les constructions légères sont interdites à l'exception des vérandas, des abris de jardin, des serres de jardins et jardins d'hiver sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Clôtures

Les murs de clôtures doivent être traités, sur les deux faces, en harmonie avec les façades des constructions.

Les matériaux destinés à être recouvert doivent l'être d'enduits lisses ou talochés, de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable). À l'exclusion du blanc pur.

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- d'un mur bahut d'une hauteur maximal de 0,8 mètre qui pourra être surmonté d'une grille à claire voie, d'un grillage ou d'une lisse horizontale et doublé ou non d'une haie vive d'essences locales
- d'un mur plein

Les clôtures en limites séparatives peuvent être constituées de panneaux rigides (lames composites).

La hauteur totale de toutes les clôtures ne devra pas dépasser 2m.

2.7 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Ce paragraphe s'impose à toutes nouvelles opérations supérieures ou égales à 10 logements, et est conseillé aux opérations inférieures à 10 logements.

Leur conception

Les constructions nouvelles doivent être étudiées en intégrant les effets positifs de la végétalisation du bâti dans la perspective d'un bilan d'émission de CO₂ aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet.

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée.

Les performances thermiques et énergétiques

Les constructions présenteront une conception à énergie positive.

Leur production d'énergie

La commune privilégie l'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables. Les constructions nouvelles devront à minima respecter les normes en vigueur.

La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive est encouragée.

L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires, destinés à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire, est autorisée à condition que ces équipements soient arasés dans le plan de la toiture (et non en saillie).

Le confort thermique

La conception des nouvelles opérations devra éviter la création de **masque solaire (voir Lexique)**.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

En outre, les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

Les matériaux

Les éléments de **construction éco-responsables** doivent être utilisés pour les constructions nouvelles.

Pour être éco-matériau, un matériau doit s'inscrire dans une démarche globale de **développement durable** tant au niveau de ses composants, de sa fabrication, de sa mise en œuvre et de son recyclage.

Un matériau peut être dit écologique ou bio-sourcé s'il répond aux critères suivants :

- Il est issu d'une ressource durablement renouvelable et ce renouvellement ne s'effectue pas au détriment d'autres milieux naturels.
- Les impacts environnementaux et énergétiques de sa fabrication, de sa mise en œuvre et de son recyclage sont faibles ou neutre (énergie grise).
- Il est durable.
- Il est recyclable ou réutilisable facilement.
- Il est sain et ne génère pas d'impact négatif sur la santé de ceux qui le fabriquent ou le mettent en œuvre (ouvriers ou artisans) comme de ceux qui l'utilisent (habitants d'une maison).
- Il est fabriqué localement et coûte peu en transport.

Pour le gros œuvre, les matériaux suivants sont les plus utilisés : le bois, le parpaing en bois, le béton cellulaire, le béton de chanvre, la paille, l'acier ainsi que la brique (en terre cuite, silico-calcaire et de terre compressée).

Pour réaliser des économies d'énergie, l'isolation doit être performante. Les matériaux naturels ont des pouvoirs isolants particulièrement efficaces : laine de chanvre, laine de mouton, laine ou fibre de bois, ouate de cellulose, lin, liège ou encore feutre.

Pour revêtir le sol, il est possible de recourir au parquet en bambou, au linoléum, au liège, au Caralium, au coco, au sisal ou encore aux moquettes écologiques. Les murs intérieurs peuvent être revêtus de lambris ou encore de papier peint recyclé.

2.8 STATIONNEMENT

Généralités

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, les terrains recevant des logements mentionnés à l'article 1^{er} de la loi 90-149 du 31 mai 1990.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Les dimensions d'une place de stationnement doivent être de 5m x 2,30m. En cas de présence d'obstacle, ces dimensions peuvent être allongées de maximum 60cm

Une place de stationnement **personne à mobilité réduite (PMR)** doit respecter les dimensions minimales de : 5m x 3,30m. 2% du nombre total de places prévues pour le public doit correspondre aux normes de stationnement PMR.

Les surfaces de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager avec des matériaux perméables et/ou drainants. Les surfaces dédiées aux stationnements seront accompagnées de plantations de type bosquet.

Normes de stationnements

Sur l'unité foncière recevant une construction il est exigé d'aménager au moins :

Pour les constructions à usage d'habitation

- 2 places de stationnement par logement.
 - Cette règle s'applique également en cas de changement de destination.
- Les constructions de plus de 3 logements devront prévoir un emplacement 2 roues par logement dans un local sécurisé aménagé à cet effet.
- Pour les constructions groupant au moins deux logements, disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, il est exigé l'alimentation en électricité du parc pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, avec au moins un emplacement par logement.
- Dans le cadre de logements collectifs, de lotissements ou d'opérations de constructions groupées, 1 place de stationnement visiteur sera réalisée par tranche entamée de 4 logements.

Pour les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales ou de bureaux

- une surface égale à 60% de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement,
- Pour les constructions à destination de bureaux, au moins 10% des places réalisées pour une opération donnée, avec un minimum d'une place par opération, doivent être équipés de gaines techniques, câblage et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeable et permettant un comptage individuel.
- Pour les constructions à destination de bureaux, un espace aménagé de façon pérenne et sécurisé doit être prévu et réservé au stationnement des vélos. Ces emplacements ou locaux doivent être facilement accessibles pour être utilisés dans de bonnes conditions. Leur surface doit représenter 1,5% de la surface de plancher.

Pour les hôtels, et équipements publics,

- les places de stationnement devront correspondre aux besoins générés par l'activité ou l'utilisation des bâtiments, sans que la surface cumulée de toutes les places de stationnement ne soit inférieure à 40% de la surface de plancher totale des constructions auxquelles elles sont liées.

2.9 ESPACES LIBRES

Les espaces non imperméabilisés doivent représenter 60% de la surface de l'unité foncière.

- Cette disposition ne s'applique pas pour les activités agricoles.

Les marges de recul prescrites précédemment doivent être aménagées et entretenues.

Tout arbre supprimé devra être remplacé par la plantation d'un arbre d'une espèce équivalente.

3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

3.1 ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout terrain, pour être constructible, doit comporter un accès d'une largeur minimum de 4 mètres sur une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé. Cette largeur doit permettre le passage des véhicules de service et de secours.

3.2 VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et des véhicules de service (déneigement, ordures ménagères,...).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doivent :

- avoir une largeur minimale de 6 mètres,
- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères et de sécurité civile,
- satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes handicapées.

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies dont la longueur est supérieure à 20 mètres se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de tourner et de manœuvrer. L'aire de retournement ne doit pas être inférieure à 150m².

3.3 EAU

Toute nouvelle construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

3.4 EAUX USEES

Dans toute la zone, toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux domestiques non traitées dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (eaux artisanales et industrielles) dans les égouts publics doit faire l'objet d'un prétraitement leur permettant d'être rendues compatibles avec les rejets autorisés par le règlement municipal des eaux.

3.5 EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales se fera obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière. L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doivent être prévus pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

3.6 RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Lors de nouvelles constructions, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

Zone à destination principale d'habitat (logements intermédiaires)

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les commerces
- L'artisanat,
- Les terrains de camping,
- Les garages de caravanes,
- Les parcs d'attraction,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les éoliennes, même individuelles.
- Les constructions précaires et caravanes

Sont admis sous condition :

- Les affouillements et exhaussement du sol à condition d'être liés aux travaux de voirie, de construction ou d'aménagement des espaces libres autorisés dans la zone,
- Les constructions et extensions à usage artisanal et commercial à condition de ne pas présenter de nuisances pour le voisinage et à condition de ne pas constituer l'activité principale de la zone,
- Les constructions et installations à destination d'activités libérales à condition de prévoir la capacité en stationnement suffisante sur la parcelle et que les conditions de sécurité soient respectées.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatible avec les milieux environnants,
- Les entrepôts à condition qu'ils ne dépassent pas 500 m² de surface de plancher et qu'ils soient liés à une activité autorisée et déjà présente dans la zone.

Logement sociaux : Toute opération supérieure ou égale à 20 logements devra comprendre 25% de logements locatifs sociaux.

RAPPEL

En cas de division foncière, les constructions et installations nouvelles sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions du présent règlement de zone à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Disposition générales

Par rapport aux **voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile (voir Lexique)**, les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait de 5 mètres minimum.

Cas particuliers

Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

Pour les reconstructions, une implantation à l'identique de l'implantation initiale sera imposée

Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 1m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

Dans le cadre d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, cette règle ne sera pas applicable.

2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Disposition générales

A moins de 15 mètres de la limite de l'emprise des voies

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une limite latérale et à 5 mètres minimum de l'autre,
- soit en ordre continu sur les deux limites,
- soit en respectant un retrait de 4 mètres minimum,

A plus de 15 mètres de l'emprise des voies

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 4 mètres minimum des limites séparatives, sauf pour les constructions de moins de 20 m² qui peuvent s'implanter à la limite ou à 1 mètre minimum.

Cas particuliers

Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

Les reconstructions à l'identique peuvent être réalisées en respectant un retrait identique à celui de la construction initiale.

Les constructions à vocation agricole, d'équipement public, d'infrastructure et ouvrage technique peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 1m.

Dans le cadre de rénovation par l'extérieur des constructions existantes, cette règle ne sera pas applicable.

2.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les unes par rapport aux autres, les constructions doivent être en contiguïté ou respecter un retrait de 3 mètres minimum.

Dans le cadre d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, cette règle ne sera pas applicable.

2.4 EMPRISE AU SOL

Disposition générales

L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Cas particuliers

Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas :

- de construction ou d'installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de reconstruction à l'identique.

2.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Mesure de la hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur maximale

La hauteur totale des constructions ne pourra excéder 9 mètres au faîtage.

Cas particuliers

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux reconstructions à l'identique,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.6 ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur volume, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Tout pastiche d'architectures d'autre région est interdit.

Sont autorisés les éléments de **constructions écoresponsables (voir Lexique)**.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme et la couleur de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Le bâti ancien doit être préservé et restauré avec les matériaux ayant la teinte et l'aspect des matériaux et mises en œuvre d'origine de manière à conserver ses caractéristiques authentiques et éviter l'apparition d'éléments standards incompatibles avec l'architecture traditionnelle locale.

Adaptation au terrain

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra, le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...). Les seuils des constructions seront édifiés entre 0 et +35cm par rapport au terrain naturel.

Façades

Toutes les façades seront traitées avec la même attention.

Les matériaux destinés à être recouvert doivent l'être d'enduits d'apparence lisses ou talochés, de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable). À l'exclusion du blanc pur.

Les murs pignon doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou des bâtiments voisins.

Les menuiseries reprendront les caractéristiques d'origine de celles présentes sur les bâtiments anciens et typique de la commune.

Les baies situées en étage doivent être alignées avec les baies du rez-de-chaussée.

Ouverture : excepté pour les constructions à usage d'activité les baies doivent être plus hautes que larges.

Toitures

Les règles suivantes ne s'appliquent pas en cas de réalisation de véranda ou d'annexes.

La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des constructions voisines et disposer d'une pente de toit comprise entre 30 et 50°.

- Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles qui pourront présenter des pentes égales ou supérieures à 12°.

Les panneaux photovoltaïques et solaires sur les toitures sont autorisés pour toutes les constructions.

Les toits terrasses sont interdits.

Les couvertures en tôles de toutes natures (exemple bardage tôles) et celles en bardeaux bitumeux sont interdites sauf pour les couvertures d'annexes et de constructions légères et discrètes dans le paysage ainsi que les constructions à usage d'activité s'intégrant dans leur environnement.

Annexes

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal.

Les constructions légères sont interdites à l'exception des vérandas, des abris de jardin, des serres de jardins et jardins d'hiver sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Clôtures

Les murs de clôtures doivent être traités, sur les deux faces, en harmonie avec les façades des constructions.

Les matériaux destinés à être recouvert doivent l'être d'enduits lisses ou talochés, de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable). À l'exclusion du blanc pur.

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- d'un mur bahut d'une hauteur maximal de 0,8 mètre qui pourra être surmonté d'une grille à claire voie, d'un grillage ou d'une lisse horizontale et doublé ou non d'une haie vive d'essences locales
- d'un mur plein

Les clôtures en limites séparatives peuvent être constituées de panneaux rigides (lames composites).

La hauteur totale de toutes les clôtures ne devra pas dépasser 2m.

2.7 STATIONNEMENT

Généralités

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, les terrains recevant des logements mentionnés à l'article 1^{er} de la loi 90-149 du 31 mai 1990.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Les dimensions d'une place de stationnement doivent être de 5m x 2,30m. En cas de présence d'obstacle, ces dimensions peuvent être allongées de maximum 60cm

Une place de stationnement **personne à mobilité réduite (PMR)** doit respecter les dimensions minimales de : 5m x 3,30m. 2% du nombre total de places prévues pour le public doit correspondre aux normes de stationnement PMR.

Les surfaces de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager avec des matériaux perméables et/ou drainants. Les surfaces dédiées aux stationnements seront accompagnées de plantations de type bosquet.

Normes de stationnements

Sur l'unité foncière recevant une construction il est exigé d'aménager au moins :

Pour les constructions à usage d'habitation

- 2 places de stationnement par logement.
 - Cette règle s'applique également en cas de changement de destination.
- Les constructions de plus de 3 logements devront prévoir un emplacement 2 roues par logement dans un local sécurisé aménagé à cet effet.
- Pour les constructions groupant au moins deux logements, disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, il est exigé l'alimentation en électricité du parc pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, avec au moins un emplacement par logement.
- Dans le cadre de logements collectifs, de lotissements ou d'opérations de constructions groupées, 1 place de stationnement visiteur sera réalisée par tranche entamée de 5 logements.

Pour les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales ou de bureaux

- une surface égale à 60% de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement,
- Pour les constructions à usage de bureaux, au moins 10% des places réalisées pour une opération donnée, avec un minimum d'une place par opération, doivent être équipés de gaines techniques, câblage et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeable et permettant un comptage individuel.
- Pour les constructions à destination de bureaux, un espace aménagé de façon pérenne et sécurisé doit être prévu et réservé au stationnement des vélos. Ces emplacements ou locaux doivent être facilement accessibles pour être utilisés dans de bonnes conditions. Leur surface doit représenter 1,5% de la surface de plancher.

Pour les hôtels, et équipements publics,

- les places de stationnement devront correspondre aux besoins générés par l'activité ou l'utilisation des bâtiments, sans que la surface cumulée de toutes les places de stationnement ne soit inférieure à 40% de la surface de plancher totale des constructions auxquelles elles sont liées.

2.8 ESPACES LIBRES

Les espaces non imperméabilisés doivent représenter 60% de la surface de l'unité foncière.

- Cette disposition ne s'applique pas pour les activités agricoles.

Les marges de recul prescrites précédemment doivent être aménagées et entretenues.

Tout arbre supprimé devra être remplacé par la plantation d'un arbre d'une espèce équivalente.

3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

3.1 ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout terrain, pour être constructible, doit comporter un accès d'une largeur minimum de 4 mètres sur une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé. Cette largeur doit permettre le passage des véhicules de service et de secours.

3.2 VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et des véhicules de service (déneigement, ordures ménagères,...).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doivent :

- avoir une largeur minimale de 6 mètres,
- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères et de sécurité civile,
- satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes handicapées.

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies dont la longueur est supérieure à 20 mètres se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de tourner et de manœuvrer. L'aire de retournement ne doit pas être inférieure à 150m².

3.3 EAU

Toute nouvelle construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

3.4 EAUX USEES

Dans toute la zone, toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux domestiques non traitées dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (eaux artisanales et industrielles) dans les égouts publics doit faire l'objet d'un prétraitement leur permettant d'être rendues compatibles avec les rejets autorisés par le règlement municipal des eaux.

3.5 EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales se fera obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière. L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doivent être prévus pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

3.6 RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Lors de nouvelles constructions, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP

Zone des secteurs de projet

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les commerces,
- L'artisanat
- Les terrains de camping,
- Les garages de caravanes,
- Les parcs d'attraction,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les éoliennes, mais individuelles
- Les constructions précaires et caravanes

Par ailleurs, en secteur UPb, sont également interdits :

- Les constructions et le changement de destination à usage d'habitations, d'hôtel, d'artisanat, de commerce et d'entrepôt.

Toute opération d'aménagement ou de construction ne peut être autorisée que dans la mesure où :

- La capacité des dessertes en voiries et réseaux divers est suffisante pour desservir l'opération projetée,
- Elle est compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation (pièce n°3) en plus du présent règlement.

Sont admis sous condition :

- Les affouillements et exhaussement du sol à condition d'être liés aux travaux de voirie, de construction ou d'aménagement des espaces libres autorisés dans la zone,
- Les constructions et extensions à usage artisanal et commercial à condition de ne pas présenter de nuisances pour le voisinage et à condition de ne pas constituer l'activité principale de la zone,
- Les constructions et installations à destination d'activités libérales à condition de prévoir la capacité en stationnement suffisante sur la parcelle et que les conditions de sécurité soient respectées.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatible avec les milieux environnants,
- Les entrepôts à condition qu'ils ne dépassent pas 500 m² de surface de plancher et qu'ils soient liés à une activité autorisée et déjà présente dans la zone.

Logement sociaux : Toute opération supérieure ou égale à 20 logements devra comprendre 25% de logements locatifs sociaux.

RAPPEL

En cas de division foncière, les constructions et installations nouvelles sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions du présent règlement de zone à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Disposition générales

Par rapport aux **voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile (voir Lexique)**, les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement,
- soit en respectant un retrait de 3 mètres minimum.

Cas particuliers

Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

Pour les reconstructions, une implantation à l'identique de l'implantation initiale sera imposée

Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 1m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

Dans le cadre d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, cette règle ne sera pas applicable.

2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Disposition générales

Les constructions doivent être implantées :

- soit en contiguïté avec une ou plusieurs limites,
- soit en respectant un retrait de 4 mètres minimum.

Cas particuliers

Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

Les reconstructions à l'identique peuvent être réalisées en respectant un retrait identique à celui de la construction initiale.

Les constructions à vocation agricole, d'équipement public, d'infrastructure et ouvrage technique peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 1m.

Dans le cadre d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, cette règle ne sera pas applicable.

2.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Les unes par rapport aux autres, les constructions doivent être en contiguïté ou respecter un retrait de 3 mètres minimum.

Dans le cadre d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, cette règle ne sera pas applicable.

2.4 EMPRISE AU SOL

Une fois que les mesures du présent règlement sont appliquées, les constructions peuvent occuper l'intégralité de la surface résiduelle de la parcelle.

2.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Mesure de la hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur maximale

La hauteur totale des constructions ne pourra excéder 9 mètres au faîtage.

Cas particuliers

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux reconstructions à l'identique,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.6 ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur volume, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Tout pastiche d'architectures d'autre région est interdit.

Sont autorisés les éléments de **constructions écoresponsables (voir Lexique)**.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme et la couleur de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Adaptation au terrain

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra, le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...). Les seuils des constructions seront édifiés entre 0 et +35 cm par rapport au terrain naturel.

Façades

Toutes les façades seront traitées avec la même attention.

Les matériaux destinés à être recouvert doivent l'être d'enduits d'apparence lisses ou talochés, de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable). À l'exclusion du blanc pur.

Les murs pignon doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou des bâtiments voisins.

Les menuiseries reprendront les caractéristiques d'origine de celles présentes sur les bâtiments anciens et typique de la commune.

Les baies situées en étage doivent être alignées avec les baies du rez-de-chaussée.

Ouverture : excepté pour les constructions à usage d'activité les baies doivent être plus hautes que larges.

Toitures

Les règles suivantes ne s'appliquent pas en cas de réalisation de véranda ou d'annexes.

La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des constructions voisines et disposer d'une pente de toit comprise entre 30 et 50°.

A titre exceptionnel, les toits dit à la Mansart peuvent être autorisés de façon ponctuelle pour éviter une monotonie architecturale de la zone.

Les panneaux photovoltaïques et solaires sur les toitures sont autorisés pour toutes les constructions.

Les toits terrasses sont interdits, sauf pour les annexes et véranda.

Les couvertures en tôles de toutes natures (exemple bardage tôles) et celles en bardeaux bitumeux sont interdites sauf pour les couvertures d'annexes et de constructions légères et discrètes dans le paysage ainsi que les constructions à usage d'activité s'intégrant dans leur environnement.

Annexes

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal.

Les constructions légères sont interdites à l'exception des vérandas, des abris de jardin, des serres de jardins et jardins d'hiver sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Clôtures

Les murs de clôtures doivent être traités, sur les deux faces, en harmonie avec les façades des constructions.

Les matériaux destinés à être recouvert doivent l'être d'enduits lisses ou talochés, de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable). À l'exclusion du blanc pur.

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- d'un mur bahut d'une hauteur maximal de 0,8 mètre qui pourra être surmonté d'une grille à claire voie, d'un grillage ou d'une lisse horizontale et doublé ou non d'une haie vive d'essences locales
- d'un mur plein

Les clôtures en limites séparatives peuvent être constituées de panneaux rigides (lames composites).

La hauteur totale de toutes les clôtures ne devra pas dépasser 2m.

2.7 STATIONNEMENT

Généralités

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, les terrains recevant des logements mentionnés à l'article 1^{er} de la loi 90-149 du 31 mai 1990.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Les dimensions d'une place de stationnement doivent être de 5m x 2,30m. En cas de présence d'obstacle, ces dimensions peuvent être allongées de maximum 60cm

Une place de stationnement **personne à mobilité réduite (PMR)** doit respecter les dimensions minimales de : 5m x 3,30m. 2% du nombre total de places prévues pour le public doit correspondre aux normes de stationnement PMR.

Les surfaces de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager avec des matériaux perméables et/ou drainants. Les surfaces dédiées aux stationnements seront accompagnées de plantations de type bosquet.

Normes de stationnements

Sur l'unité foncière recevant une construction il est exigé d'aménager au moins :

Pour les constructions à usage d'habitation

- 2 places de stationnement par logement.
 - Cette règle s'applique également en cas de changement de destination.
- Les constructions de plus de 3 logements devront prévoir un emplacement 2 roues par logement dans un local sécurisé aménagé à cet effet.
- Pour les constructions groupant au moins deux logements, disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, il est exigé l'alimentation en électricité du parc pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, avec au moins un emplacement par logement.
- Dans le cadre de logements collectifs, de lotissements ou d'opérations de constructions groupées, 1 place de stationnement visiteur sera réalisée par tranche entamée de 5 logements.

Pour les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales ou de bureaux

- une surface égale à 60% de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement,
- pour les constructions à usage de bureaux, au moins 10% des places réalisées pour une opération donnée, avec un minimum d'une place par opération, doivent être équipés de gaines techniques, câblage et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeable et permettant un comptage individuel.
- Pour les constructions à destination de bureaux, un espace aménagé de façon pérenne et sécurisé doit être prévu et réservé au stationnement des vélos. Ces emplacements ou locaux doivent être facilement accessibles pour être utilisés dans de bonnes conditions. Leur surface doit représenter 1,5% de la surface de plancher.

Pour les hôtels, et équipements publics,

- les places de stationnement devront correspondre aux besoins générés par l'activité ou l'utilisation des bâtiments, sans que la surface cumulée de toutes les places de stationnement ne soit inférieure à 40% de la surface de plancher totale des constructions auxquelles elles sont liées.

2.8 ESPACES LIBRES

Les espaces non imperméabilisés doivent représenter 60% de la surface de l'unité foncière.

L'aménagement d'espaces verts communs devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

Les marges de recul prescrites au présent règlement doivent être aménagées et entretenues.

Les espaces libres doivent faire l'objet de traitement paysager. Les plantations existantes de qualité doivent être préservées.

Tout arbre supprimé devra être remplacé par la plantation d'un arbre d'une espèce équivalente.

3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

3.1 ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout terrain, pour être constructible, doit comporter un accès d'une largeur minimum de 4 mètres sur une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé. Cette largeur doit permettre le passage des véhicules de service et de secours.

3.2 VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et des véhicules de service (déneigement, ordures ménagères,...).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doivent :

- avoir une largeur minimale de 6 mètres,
- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères et de sécurité civile,
- satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes handicapées.

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies dont la longueur est supérieure à 20 mètres se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de tourner et de manœuvrer. L'aire de retournement ne doit pas être inférieure à 150m².

3.3 EAU

Toute nouvelle construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

3.4 EAUX USEES

Dans toute la zone, toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux domestiques non traitées dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (eaux artisanales et industrielles) dans les égouts publics doit faire l'objet d'un prétraitement leur permettant d'être rendues compatibles avec les rejets autorisés par le règlement municipal des eaux.

3.5 EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales se fera obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière. L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doivent être prévus pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

3.6 RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Lors de nouvelles constructions, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

Zone à destination principale d'équipements

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Seules sont admises sous conditions :

- les constructions, installations et extensions des bâtiments existants à condition qu'il s'agisse d'équipement d'intérêt public ou à usage collectif,
- les aires de stationnement à condition d'être liées aux équipements présents dans la zone,
- Les constructions d'habitations à condition d'être destinées au logement du personnel de surveillance des équipements.
- Les constructions et installations à destination d'activités libérales à condition de prévoir la capacité en stationnement suffisante sur la parcelle et que les conditions de sécurité soient respectées.

Les éoliennes individuelles, les constructions précaires et les caravanes sont interdites.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Disposition générales

Par rapport aux **voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile (voir Lexique)**, les constructions doivent s'implanter :

- à l'alignement,
- ou en respectant un retrait de 3 mètres minimum.

Cas particuliers

Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

Pour les reconstructions, une implantation à l'identique de l'implantation initiale sera imposée

Les constructions d'ouvrages techniques peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 1m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

Dans le cadre d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, cette règle ne sera pas applicable.

2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Disposition générales

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en contiguïté avec une ou plusieurs limites,
- Soit en respectant un retrait de 3 mètres minimum.

Cas particuliers

Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

Les reconstructions à l'identique peuvent être réalisées en respectant un retrait identique à celui de la construction initiale.

Les constructions d'ouvrage technique peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 1m.

Dans le cadre d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, cette règle ne sera pas applicable.

2.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les unes par rapport aux autres, les constructions doivent être en contiguïté ou respecter un retrait de 3 mètres minimum.

Dans le cadre d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, cette règle ne sera pas applicable.

2.4 EMPRISE AU SOL

Une fois que les mesures du présent règlement sont appliquées, les constructions peuvent occuper l'intégralité de la surface résiduelle de la parcelle.

2.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Mesure de la hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur maximale

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter une hauteur maximale de 9 mètres au faîtage.

Les autres constructions doivent respecter une hauteur maximale de 15 mètres au faîtage.

Cas particuliers

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- de reconstruction à l'identique.

2.6 ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur volume, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants et l'usage concerné. Tout pastiche d'architectures d'autre région est interdit.

2.7 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Leur conception

Les constructions nouvelles doivent être étudiées en intégrant les effets positifs de la végétalisation du bâti dans la perspective d'un bilan d'émission de CO₂ aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies

renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet.

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée.

Les performances thermiques et énergétiques

Les constructions présenteront une conception à énergie positive.

Leur production d'énergie

La commune privilégie l'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables. Les constructions nouvelles devront à minima respecter les normes en vigueur.

La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive est encouragée.

L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires, destinés à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire, est autorisée à condition que ces équipements soient arasés dans le plan de la toiture (et non en saillie).

Le confort thermique

La conception des nouvelles opérations devra éviter la création de **masque solaire (voir Lexique)**.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

En outre, les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

Les matériaux

Les éléments de **construction éco-responsables** doivent être utilisés pour les constructions nouvelles.

Pour être éco-matériau, un matériau doit s'inscrire dans une démarche globale de **développement durable** tant au niveau de ses composants, de sa fabrication, de sa mise en œuvre et de son recyclage.

Un matériau peut être dit écologique ou bio-sourcé s'il répond aux critères suivants :

- Il est issu d'une ressource durablement renouvelable et ce renouvellement ne s'effectue pas au détriment d'autres milieux naturels.
- Les impacts environnementaux et énergétiques de sa fabrication, de sa mise en œuvre et de son recyclage sont faibles ou neutre (énergie grise).
- Il est durable.
- Il est recyclable ou réutilisable facilement.
- Il est sain et ne génère pas d'impact négatif sur la santé de ceux qui le fabriquent ou le mettent en œuvre (ouvriers ou artisans) comme de ceux qui l'utilisent (habitants d'une maison).
- Il est fabriqué localement et coûte peu en transport.

Pour le gros œuvre, les matériaux suivants sont les plus utilisés : le bois, le parpaing en bois, le béton cellulaire, le béton de chanvre, la paille, l'acier ainsi que la brique (en terre cuite, silico-calcaire et de terre compressée).

Pour réaliser des économies d'énergie, l'isolation doit être performante. Les matériaux naturels ont des pouvoirs isolants particulièrement efficaces : laine de chanvre, laine de mouton, laine ou fibre de bois, ouate de cellulose, lin, liège ou encore feutre.

Pour revêtir le sol, il est possible de recourir au parquet en bambou, au linoléum, au liège, au Caralium, au coco, au sisal ou encore aux moquettes écologiques. Les murs intérieurs peuvent être revêtus de lambris ou encore de papier peint recyclé.

2.8 STATIONNEMENT

Généralités

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, les terrains recevant des logements mentionnés à l'article 1^{er} de la loi 90-149 du 31 mai 1990.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Les dimensions d'une place de stationnement doivent être de 5 m x 2,30 m. En cas de présence d'obstacle, ces dimensions peuvent être allongées de maximum 60 cm.

Une place de stationnement **personne à mobilité réduite (PMR)** doit respecter les dimensions minimales de : 5m x 3,30m. 2% du nombre total de places prévues pour le public doit correspondre aux normes de stationnement PMR.

Les surfaces de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager avec des matériaux perméables et/ou drainants. Une plantation de type bosquet devra être plantée pour 4 places de stationnement.

Normes de stationnements

Les places de stationnement devront correspondre aux besoins générés par l'utilisation des bâtiments.

2.9 ESPACES LIBRES

Les espaces non imperméabilisés doivent représenter 15 % de la surface de l'unité foncière.

Les marges de recul prescrites dans le présent règlement doivent être aménagées et entretenues.

Les espaces libres doivent faire l'objet de traitement paysager. Les plantations existantes de qualité doivent être préservées.

Tout arbre supprimé devra être remplacé par la plantation d'un arbre d'une espèce équivalente.

2.9 LE PATRIMOINE VEGETAL

Le secteur concerné par un « secteur parc » (L.151-19 du Code de l'Urbanisme), localisés sur le plan de zonage, doit être conservé et est inconstructible.

3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

3.1 ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout terrain, pour être constructible, doit comporter un accès d'une largeur minimum de 4 mètres sur une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé. Cette largeur doit permettre le passage des véhicules de service et de secours.

3.2 VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et des véhicules de service (déneigement, ordures ménagères,...).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doivent :

- avoir une largeur minimale de 6 mètres,
- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères et de sécurité civile,
- satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes handicapées.

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies dont la longueur est supérieure à 20 mètres se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de tourner et de manœuvrer. L'aire de retournement ne doit pas être inférieure à 150m².

3.3 EAU

Toute nouvelle construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

3.4 EAUX USEES

Dans toute la zone, toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux domestiques non traitées dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (eaux artisanales et industrielles) dans les égouts publics doit faire l'objet d'un prétraitement leur permettant d'être rendues compatibles avec les rejets autorisés par le règlement municipal des eaux.

3.5 EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales se fera obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière. L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doivent être prévus pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

3.6 RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Lors de nouvelles constructions, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI

Zone à destination principale d'activités

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Sont interdits :

- Les constructions nouvelles à usage agricole,
- Les terrains de camping,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les parcs d'attractions.
- Les constructions précaires et caravanes

Toutes les habitations sont interdites sauf :

- Les constructions à usage d'habitations à condition d'être nécessaires au gardiennage et liées à une activité autorisée dans la zone et à condition qu'elles soient réalisées dans le volume des constructions autorisées.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage agricole à condition de correspondre à une extension d'une construction déjà présente dans la zone à la date d'opposabilité du présent document,
- Les constructions et installations à destination d'activités libérales à condition de prévoir la capacité en stationnement suffisante sur la parcelle et que les conditions de sécurité soient respectées.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatible avec les milieux environnants,
- Les affouillements et exhaussement du sol à condition d'être liés aux travaux de voirie, de construction ou d'aménagement des espaces libres autorisés dans la zone.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Disposition générales

Par rapport aux **voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile (voir Lexique)**, les constructions doivent s'implanter :

Constructions de plus de 50 m² de surface de plancher

- à au moins 10 mètres des voies et emprises publiques.

Constructions de moins de 50 m² de surface de plancher

- à au moins 5 mètres des voies et emprises publiques.

Cas particuliers

Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

Pour les reconstructions, une implantation à l'identique de l'implantation initiale sera imposée

Les constructions d'ouvrages techniques peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 1m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

Dans le cadre d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, cette règle ne sera pas applicable.

2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Disposition générales

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 5 mètres minimum.

Cas particuliers

Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

Les reconstructions à l'identique peuvent être réalisées en respectant un retrait identique à celui de la construction initiale.

Les constructions d'ouvrage technique peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 1m.

Dans le cadre d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, cette règle ne sera pas applicable.

2.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions implantées sur une même unité foncière doivent :

- soit être contiguës,
- soit être implantées en respectant un retrait de 4 mètres minimum.

Dans le cadre d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, cette règle ne sera pas applicable.

2.4 EMPRISE AU SOL

Une fois que les mesures du présent règlement sont appliquées, les constructions peuvent occuper l'intégralité de la surface résiduelle de la parcelle.

2.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Mesure de la hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur maximale

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 12 mètres au faîtage sauf contraintes techniques justifiées.

Cas particuliers

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- de reconstruction à l'identique.

2.6 ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur volume, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Tout pastiche d'architectures d'autre région est interdit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme et la couleur de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Adaptation au terrain

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra, le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...). Les seuils des constructions seront édifiés entre 0 et +35 cm par rapport au terrain naturel.

Couleurs et matériaux

En dehors des couleurs « matières » (bois, métal, verre, béton...), les teintes issues des laquages industriels et d'application in situ, seront choisies dans la gamme des gris mats, de préférence foncés, tandis que les couleurs claires ou vives sont interdites.

En toiture, les masses et surfaces devront présenter des couleurs homogènes (pas d'alternance de plaques claires-plaques sombres).

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts est proscrit.

Pour les murs extérieurs, les produits verriers seront sans effet miroir et l'ensemble des matériaux extérieurs ne présentera pas de caractère réfléchissant de la lumière.

Les couvertures en tôles de toutes natures (exemple bardage tôles) et celles en bardeaux bitumeux sont interdites sauf pour les couvertures d'annexes et de constructions légères et discrètes dans le paysage ainsi que les constructions à usage d'activité s'intégrant dans leur environnement.

Clôtures

Le long des voies, les clôtures éventuelles devront faire l'objet d'un projet global définissant leur traitement et entourer la surface la plus réduite possible en prolongement des constructions.

Locaux et équipements techniques

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

2.7 STATIONNEMENT

Généralités

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, les terrains recevant des logements mentionnés à l'article 1^{er} de la loi 90-149 du 31 mai 1990.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Les dimensions d'une place de stationnement doivent être de 5m x 2,30m. En cas de présence d'obstacle, ces dimensions peuvent être allongées de maximum 60cm

Une place de stationnement **personne à mobilité réduite (PMR)** doit respecter les dimensions minimales de : 5m x 3,30m. 2% du nombre total de places prévues pour le public doit correspondre aux normes de stationnement PMR.

Les surfaces de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager avec des matériaux perméables et/ou drainants. Les surfaces dédiées aux stationnements seront accompagnées de plantations de type bosquet.

Normes de stationnements

Pour les constructions de moins de 500 m² de surface de plancher

- Pour les habitations
 - une place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher,
 - Pour les constructions groupant au moins deux logements, disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, il est exigé l'alimentation en électricité du parc pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, avec au moins un emplacement par logement.
- Pour les bureaux et les commerces
 - une place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher,
 - Pour les constructions à usage de bureaux, au moins 10% des places réalisées pour une opération donnée, avec un minimum d'une place par opération, doivent être équipés de gaines techniques, câblage et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeable et permettant un comptage individuel.
 - Pour les constructions à destination de bureaux, un espace aménagé de façon pérenne et sécurisé doit être prévu et réservé au stationnement des vélos. Ces emplacements ou locaux doivent être facilement accessibles pour être utilisés dans de bonnes conditions. Leur surface doit représenter 1,5% de la surface de plancher.
- Pour les constructions à usage industriel
 - une place par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher,
- Pour les entrepôts
 - une place par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.

Pour les constructions de plus de 500 m² de surface de plancher

Le nombre de place de stationnement devra être adapté aux usages supportés par la construction principale.

Pour les constructions groupant au moins deux logements, disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, il est exigé l'alimentation en électricité du parc pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Pour les constructions à usage de bureaux, au moins 10% des places réalisées pour une opération donnée, avec un minimum d'une place par opération, doivent être équipés de gaines techniques, câblage et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeable et permettant un comptage individuel.

2.8 ESPACES LIBRES

Les espaces non imperméabilisés doivent représenter au moins 20% de l'unité foncière.

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Les plantations existantes de qualité seront préservées ou remplacées.

Les surfaces de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager avec le regroupement des plantations de type bosquet. Le nombre d'arbres sera de 1 pour 4 places de stationnement.

Tout arbre supprimé devra être remplacé par la plantation d'un arbre d'une espèce équivalente.

3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

3.1 ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout terrain, pour être constructible, doit comporter un accès d'une largeur minimum de 4 mètres sur une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé. Cette largeur doit permettre le passage des véhicules de service et de secours.

3.2 VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et des véhicules de service (déneigement, ordures ménagères,...).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doivent :

- avoir une largeur minimale de 6 mètres,
- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères et de sécurité civile,
- satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes handicapées.

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies dont la longueur est supérieure à 20 mètres se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de tourner et de manœuvrer. L'aire de retournement ne doit pas être inférieure à 150m².

3.3 EAU

Toute nouvelle construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

3.4 EAUX USEES

Dans toute la zone, toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux domestiques non traitées dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (eaux artisanales et industrielles) dans les égouts publics doit faire l'objet d'un prétraitement leur permettant d'être rendues compatibles avec les rejets autorisés par le règlement municipal des eaux.

3.5 EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales se fera obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière. L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doivent être prévus pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

3.6 RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Lors de nouvelles constructions, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

3.7 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

En cas de mise en place d'éolienne individuelle (micro-éolienne), celles-ci ne doivent pas dépasser 12m de hauteur.

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UG

Zone liée à l'activité aéronautique

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Seules sont admises sous conditions :

- Les installations à usage d'activités aéronautiques comptant des installations classées, à condition qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion,
- Les constructions à usage de bureau dans le cadre des installations précédemment autorisées,
- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.

Les constructions précaires et les caravanes sont interdites.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Disposition générales

Par rapport aux **voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile (voir Lexique)**, les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 20 mètres.

Cas particuliers

Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

Pour les reconstructions, une implantation à l'identique de l'implantation initiale sera imposée

Les constructions d'ouvrages techniques peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 1m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

Dans le cadre d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, cette règle ne sera pas applicable.

2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Disposition générales

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 5 mètres minimum.

Cas particuliers

Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

Les reconstructions à l'identique peuvent être réalisées en respectant un retrait identique à celui de la construction initiale.

Les constructions d'ouvrage technique peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 1m.

Dans le cadre d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, cette règle ne sera pas applicable.

2.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les unes par rapport aux autres, les constructions doivent être en contiguïté ou respecter un retrait de 3 mètres minimum.

Dans le cadre d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, cette règle ne sera pas applicable.

2.4 EMPRISE AU SOL

Une fois que les mesures du présent règlement sont appliquées, les constructions peuvent occuper l'intégralité de la surface résiduelle de la parcelle.

2.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction doit rester dans la limite imposée par les servitudes (aérodrome du Plessis Belleville, faisceaux hertziens).

2.6 ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur volume, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

2.7 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Pour les constructions à usage de bureaux, au moins 10% des places réalisées pour une opération donnée, avec un minimum d'une place par opération, doivent être équipés de gaines techniques, câblage et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeable et permettant un comptage individuel.

Pour les constructions à destination de bureaux, un espace aménagé de façon pérenne et sécurisé doit être prévu et réservé au stationnement des vélos. Ces emplacements ou locaux doivent être facilement accessibles pour être utilisés dans de bonnes conditions. Leur surface doit représenter 1,5% de la surface de plancher.

2.8 ESPACES LIBRES

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Les plantations existantes de qualité seront préservées ou remplacées.

Les surfaces de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager avec le regroupement des plantations de type bosquet. Le nombre d'arbres sera de 1 pour 4 places de stationnement.

Tout arbre supprimé devra être remplacé par la plantation d'un arbre d'une espèce équivalente.

3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

3.1 ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout terrain, pour être constructible, doit comporter un accès sur une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé. Cette largeur doit permettre le passage des véhicules de service et de secours.

3.2 VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et des véhicules de service (déneigement, ordures ménagères,...).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doivent :

- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères et de sécurité civile,
- satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes handicapées.

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies dont la longueur est supérieure à 20 mètres se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de tourner et de manœuvrer. L'aire de retournement ne doit pas être inférieure à 150m².

3.3 EAU

Toute nouvelle construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

3.4 EAUX USEES

Dans toute la zone, toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de branchement sur un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitements individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250m² minimal pour les habitations) situés en aval hydraulique de la construction pour la mise en place de cet assainissement. Les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement et obligatoirement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

L'évacuation des eaux domestiques non traitées dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (eaux artisanales et industrielles) dans les égouts publics doit faire l'objet d'un prétraitement leur permettant d'être rendues compatibles avec les rejets autorisés par le règlement municipal des eaux.

3.5 EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales se fera obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière. L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doivent être prévus pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

3.6 RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.
Lors de nouvelles constructions, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

3.7 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET
AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET
ENVIRONNEMENTALES

En cas de mise en place d'éolienne individuelle, celles-ci ne doivent pas dépasser 12m de hauteur.

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUE

Zone d'urbanisation future à court ou moyen terme à destination d'équipements

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Les constructions sont autorisées en zone 1AUE soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Toute opération d'aménagement ou de construction ne peut être autorisée que dans la mesure où :

- La capacité des dessertes en voiries et réseaux divers est suffisante pour desservir l'opération projetée,
- Elle est compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3) et le présent règlement.

Seules sont admises sous conditions, sous réserve du respect des dispositions édictées ci-avant :

- les constructions et installations à condition qu'il s'agisse d'équipement d'intérêt public ou à usage collectif,
- les aires de stationnement à condition d'être liées aux équipements présents dans la zone,
- Les constructions d'habitations à condition d'être destinées au logement du personnel de surveillance des équipements.

Les éoliennes, même individuelles, sont interdites.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Disposition générales

Par rapport aux **voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile (voir Lexique)**, les constructions doivent s'implanter :

- à l'alignement,
- ou en respectant un retrait de 3 mètres minimum.

Cas particuliers

Les constructions d'ouvrages techniques peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 1m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

Dans le cadre d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, cette règle ne sera pas applicable.

2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Disposition générales

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en contiguïté avec une ou plusieurs limites,
- Soit en respectant un retrait de 3 mètres minimum.

Cas particuliers

Les constructions d'ouvrage technique peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 1m.
Dans le cadre d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, cette règle ne sera pas applicable.

2.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les unes par rapport aux autres, les constructions doivent être en contiguïté ou respecter un retrait de 3 mètres minimum.

Les constructions d'ouvrage technique peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 1m.

2.4 EMPRISE AU SOL

Une fois que les mesures du présent règlement sont appliquées, les constructions peuvent occuper l'intégralité de la surface résiduelle de la parcelle.

2.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Mesure de la hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur maximale

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter une hauteur maximale de 9 mètres au faîtage.
Les autres constructions doivent respecter une hauteur maximale de 15 mètres au faîtage.

Cas particuliers

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale.

2.6 ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur volume, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Tout pastiche d'architectures d'autre région est interdit.

2.7 STATIONNEMENT

Généralités

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, les terrains recevant des logements mentionnés à l'article 1^{er} de la loi 90-149 du 31 mai 1990.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Les dimensions d'une place de stationnement doivent être de 5m x 2,30m. En cas de présence d'obstacle, ces dimensions peuvent être allongées de maximum 60cm

Une place de stationnement **personne à mobilité réduite (PMR)** doit respecter les dimensions minimales de : 5m x 3,30m. 2% du nombre total de places prévues pour le public doit correspondre aux normes de stationnement PMR.

Les surfaces de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager avec des matériaux perméables et/ou drainants. Les surfaces dédiées aux stationnements seront accompagnées de plantations de type bosquet.

Normes de stationnements

Les places de stationnement devront correspondre aux besoins générés par l'utilisation des bâtiments.

Pour les constructions groupant au moins deux logements, disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, il est exigé l'alimentation en électricité du parc pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, avec au moins un emplacement par logement.

Stationnement des cycles :

Un espace aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu. Ces emplacements ou locaux doivent être facilement accessibles pour être utilisés dans de bonnes conditions.

Leur surface doit représenter les dispositions suivantes :

- Ecole primaire : 1,5m² de stationnement par tranche de 10 personnes accueillies dans l'Etablissement Recevant du Public (ERP)
- Etablissement du secondaire (collèges-lycée) : 1,5m² de stationnement vélo par tranche de 4 personnes accueillies dans l'ERP
- Université ou enseignement supérieur : 1,5 m² de stationnement par tranche de 3 personnes accueillies dans l'ERP

Constructions ou établissements non prévus ci-dessus :

Ils sont assimilés aux constructions ou établissements ci-avant par décision de l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire.

2.8 ESPACES LIBRES

Les espaces non imperméabilisés doivent représenter 15 % de la surface de l'unité foncière.

Les marges de recul prescrites au présent règlement doivent être aménagées et entretenues.

Les espaces libres doivent faire l'objet de traitement paysager. Les plantations existantes de qualité doivent être préservées.

3. EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

3.1 ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout terrain, pour être constructible, doit comporter un accès d'une largeur minimum de 4 mètres sur une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé. Cette largeur doit permettre le passage des véhicules de service et de secours.

3.2 VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et des véhicules de service (déneigement, ordures ménagères,...).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doivent :

- avoir une largeur minimale de 6 mètres,
- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères et de sécurité civile,
- satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes handicapées.

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies dont la longueur est supérieure à 20 mètres se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de tourner et de manœuvrer. L'aire de retournement ne doit pas être inférieure à 150m².

3.3 EAU

Toute nouvelle construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

3.4 EAUX USEES

Dans toute la zone, toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux domestiques non traitées dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (eaux artisanales et industrielles) dans les égouts publics doit faire l'objet d'un prétraitement leur permettant d'être rendues compatibles avec les rejets autorisés par le règlement municipal des eaux.

3.5 EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales se fera obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière. L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doivent être prévus pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

3.6 RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Lors de nouvelles constructions, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUC

Zone d'urbanisation future à court ou moyen terme à destination d'équipements scolaires et périscolaires

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Les constructions sont autorisées en zone 1AUc soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Toute opération d'aménagement ou de construction ne peut être autorisée que dans la mesure où :

- La capacité des dessertes en voiries et réseaux divers est suffisante pour desservir l'opération projetée,
- Elle est compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3) et le présent règlement.

Seules sont admises sous conditions, sous réserve du respect des dispositions édictées ci-avant :

- les constructions et installations à condition qu'il s'agisse d'équipement d'intérêt public ou à usage collectif,
- les aires de stationnement à condition d'être liées aux équipements présents dans la zone,
- Les constructions d'habitations à condition d'être destinées au logement du personnel de surveillance des équipements.

Les éoliennes, même individuelles, sont interdites.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Disposition générales

Par rapport aux **voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile (voir Lexique)**, les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait de 3 mètres minimum.

Cas particuliers

Les constructions d'ouvrages techniques peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 1m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

Dans le cadre d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, cette règle ne sera pas applicable.

2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Disposition générales

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait

- de 12 mètres minimum par rapport aux limites séparatives contigües à la zone UB.
- de 3 mètres minimum par rapport aux autres limites séparatives.

Les constructions peuvent être implantées en limite séparatives si ces dernières sont contigües à la zone Agricole (A).

Cas particuliers

Les constructions d'ouvrage technique peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 1m.
Dans le cadre d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, cette règle ne sera pas applicable.

2.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les unes par rapport aux autres, les constructions doivent être en contiguïté ou respecter un retrait de 3 mètres minimum.

Les constructions d'ouvrage technique peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 1m.

2.4 EMPRISE AU SOL

Une fois que les mesures du présent règlement sont appliquées, les constructions peuvent occuper l'intégralité de la surface résiduelle de la parcelle.

2.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Mesure de la hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur maximale

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter une hauteur maximale de 9 mètres au faîtage.

Les autres constructions doivent respecter une hauteur maximale de 15 mètres au faîtage.

Cas particuliers

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale.

2.6 ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur volume, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Tout pastiche d'architectures d'autre région est interdit.

2.7 STATIONNEMENT

Généralités

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, les terrains recevant des logements mentionnés à l'article 1^{er} de la loi 90-149 du 31 mai 1990.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Les dimensions d'une place de stationnement doivent être de 5m x 2,30m. En cas de présence d'obstacle, ces dimensions peuvent être allongées de maximum 60cm

Une place de stationnement **personne à mobilité réduite (PMR)** doit respecter les dimensions minimales de : 5m x 3,30m. 2% du nombre total de places prévues pour le public doit correspondre aux normes de stationnement PMR.

Les surfaces de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager avec des matériaux perméables et/ou drainants. Les surfaces dédiées aux stationnements seront accompagnées de plantations de type bosquet.

Normes de stationnements

Les places de stationnement devront correspondre aux besoins générés par l'utilisation des bâtiments.

Pour les constructions groupant au moins deux logements, disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, il est exigé l'alimentation en électricité du parc pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, avec au moins un emplacement par logement.

Stationnement des cycles :

Un espace aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu. Ces emplacements ou locaux doivent être facilement accessibles pour être utilisés dans de bonnes conditions.

Leur surface doit représenter les dispositions suivantes :

- Ecole primaire : 1,5m² de stationnement par tranche de 10 personnes accueillies dans l'Etablissement Recevant du Public (ERP)
- Etablissement du secondaire (collèges-lycée) : 1,5m² de stationnement vélo par tranche de 4 personnes accueillies dans l'ERP
- Université ou enseignement supérieur : 1,5 m² de stationnement par tranche de 3 personnes accueillies dans l'ERP

Constructions ou établissements non prévus ci-dessus :

Ils sont assimilés aux constructions ou établissements ci-avant par décision de l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire.

2.8 ESPACES LIBRES

Les espaces non imperméabilisés doivent représenter 15 % de la surface de l'unité foncière.

Les marges de recul prescrites au présent règlement doivent être aménagées et entretenues.

Les espaces libres doivent faire l'objet de traitement paysager. Les plantations existantes de qualité doivent être préservées.

3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

3.1 ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout terrain, pour être constructible, doit comporter un accès d'une largeur minimum de 4 mètres sur une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé. Cette largeur doit permettre le passage des véhicules de service et de secours.

3.2 VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et des véhicules de service (déneigement, ordures ménagères,...).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doivent :

- avoir une largeur minimale de 6 mètres,
- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères et de sécurité civile,
- satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes handicapées.

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies dont la longueur est supérieure à 20 mètres se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de tourner et de manœuvrer. L'aire de retournement ne doit pas être inférieure à 150m².

3.3 EAU

Toute nouvelle construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

3.4 EAUX USEES

Dans toute la zone, toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux domestiques non traitées dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (eaux artisanales et industrielles) dans les égouts publics doit faire l'objet d'un prétraitement leur permettant d'être rendues compatibles avec les rejets autorisés par le règlement municipal des eaux.

3.5 EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales se fera obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière. L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doivent être prévus pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

3.6 RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Lors de nouvelles constructions, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUH

Zone d'urbanisation future à court ou moyen terme à destination principale d'habitat

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Sous réserve de respecter l'OAP qui fait référence à ce site :

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel,
- Les commerces,
- L'artisanat,
- Les terrains de camping,
- Les garages de caravanes,
- Les parcs d'attraction,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les éoliennes, même individuelles.

Sont admis sous condition :

- Les constructions et installations à usage agricoles à condition d'être liées à une exploitation déjà présente à la date d'opposabilité du présent document et de ne pas entraîner un doublement de la surface au sol initiale,
- Les affouillements et exhaussement du sol à condition d'être liés aux travaux de voirie, de construction ou d'aménagement des espaces libres autorisés dans la zone,
- Les constructions et extensions à usage artisanal et commercial à condition de ne pas présenter de nuisances pour le voisinage,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatible avec les milieux environnants,
- Les entrepôts à condition qu'ils ne dépassent pas 500 m² de surface de plancher et qu'ils soient liés à une activité autorisée et déjà présente dans la zone.

RAPPEL

En cas de division foncière, les constructions et installations nouvelles sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions du présent règlement de zone à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Disposition générales

Par rapport aux **voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile (voir Lexique)**, les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait de 5 mètres minimum par rapport à la voie de desserte du terrain.

Cas particuliers

Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

Pour les reconstructions, une implantation à l'identique de l'implantation initiale sera imposée

Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 1m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

Dans le cadre d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, cette règle ne sera pas applicable.

2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Disposition générales

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une limite latérale et à 3 mètres minimum de l'autre,
- soit en ordre continu sur les deux limites latérales,
- soit en respectant un retrait de 3 mètres minimum.

Pour les constructions de moins de 20 m², celles-ci peuvent s'implanter à la limite ou à 1 mètre minimum.

Cas particuliers

Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

Les reconstructions à l'identique peuvent être réalisées en respectant un retrait identique à celui de la construction initiale.

Les constructions à vocation agricole, d'équipement public, d'infrastructure et ouvrage technique peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 1m.

Dans le cadre de rénovation par l'extérieur des constructions existantes, cette règle ne sera pas applicable.

2.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les unes par rapport aux autres, les constructions doivent être en contiguïté ou respecter un retrait de 3 mètres minimum.

2.4 EMPRISE AU SOL

Disposition générales

L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Cas particuliers

Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas :

- de construction ou d'installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

2.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Mesure de la hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur maximale

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter une hauteur maximale de 12 mètres au faîtage.

Cas particuliers

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.6 ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur volume, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Tout pastiche d'architectures d'autre région est interdit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme et la couleur de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Le bâti ancien doit être préservé et restauré avec les matériaux ayant la teinte et l'aspect des matériaux et mises en œuvre d'origine de manière à conserver ses caractéristiques authentiques et éviter l'apparition d'éléments standards incompatibles avec l'architecture traditionnelle locale.

Adaptation au terrain

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra, le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...). Les seuils des constructions seront édifiés entre 0 et +35 cm par rapport au terrain naturel.

Façades

Toutes les façades seront traitées avec la même attention.

Les matériaux destinés à être recouvert doivent l'être d'enduits d'apparence lisses ou talochés, de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable). À l'exclusion du blanc pur.

Les murs pignon doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou des bâtiments voisins.

Les menuiseries reprendront les caractéristiques d'origine de celles présentes sur les bâtiments anciens et typique de la commune.

Les baies situées en étage doivent être alignées avec les baies du rez-de-chaussée.

Ouverture : excepté pour les constructions à usage d'activité les baies doivent être plus hautes que larges.

Toitures

Les règles suivantes ne s'appliquent pas en cas de réalisation de véranda ou de toitures végétalisées.

La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des constructions voisines et disposer d'une pente de toit comprise entre 25 et 50°.

- Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles qui pourront présenter des pentes égales ou supérieures à 12°.

Les panneaux photovoltaïques et solaires sur les toitures sont autorisés pour toutes les constructions.

Les toits terrasses sont interdits.

Les couvertures en tôles de toutes natures (exemple bardage tôles) et celles en bardeaux bitumeux sont interdites, à l'exception du zinc, sauf pour les couvertures d'annexes et de constructions légères et discrètes dans le paysage ainsi que les constructions à usage d'activité s'intégrant dans leur environnement.

Annexes

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal.

Les constructions légères sont interdites à l'exception des vérandas, des abris de jardin, des serres de jardins et jardins d'hiver sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Clôtures

Les murs de clôtures doivent être traités, sur les deux faces, en harmonie avec les façades des constructions.

Les matériaux destinés à être recouvert doivent l'être d'enduits lisses ou talochés, de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable). À l'exclusion du blanc pur.

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- d'un mur bahut d'une hauteur maximal de 0,8 mètre qui pourra être surmonté d'une grille à claire voie, d'un grillage ou d'une lisse horizontale et doublé ou non d'une haie vive d'essences locales
- d'un mur plein

La hauteur totale de toutes les clôtures ne devra pas dépasser 2m.

2.7 STATIONNEMENT

Généralités

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, les terrains recevant des logements mentionnés à l'article 1^{er} de la loi 90-149 du 31 mai 1990.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Les dimensions d'une place de stationnement doivent être de 5m x 2,30m. En cas de présence d'obstacle, ces dimensions peuvent être allongées de maximum 60cm

Une place de stationnement **personne à mobilité réduite (PMR)** doit respecter les dimensions minimales de : 5m x 3,30m. 2% du nombre total de places prévues pour le public doit correspondre aux normes de stationnement PMR.

Les surfaces de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager avec des matériaux perméables et/ou drainants. Les surfaces dédiées aux stationnements seront accompagnées de plantations de type bosquet.

Normes de stationnements

Sur l'unité foncière recevant une construction il est exigé d'aménager au moins :

Pour les constructions à usage d'habitation

- 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.
 - Cette règle s'applique également en cas de changement de destination.
- Les constructions de plus de 3 logements devront prévoir un emplacement 2 roues par logement dans un local sécurisé aménagé à cet effet.
- Pour les constructions groupant au moins deux logements, disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, il est exigé l'alimentation en électricité du parc pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, avec au moins un emplacement par logement.
- Dans le cadre de logements collectifs, de lotissements ou d'opérations de constructions groupées, 1 place de stationnement visiteur sera réalisée par tranche entamée de 4 logements.

Pour les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales ou de bureaux

- une surface égale à 60% de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement,

Pour les hôtels, et équipements publics,

- les places de stationnement devront correspondre aux besoins générés par l'activité ou l'utilisation des bâtiments, sans que la surface cumulée de toutes les places de stationnement ne soit inférieure à 40% de la surface de plancher totale des constructions auxquelles elles sont liées.

2.8 ESPACES LIBRES

Les espaces non imperméabilisés doivent représenter 20% de la surface de l'unité foncière.

- Cette disposition ne s'applique pas pour les activités agricoles.

Les marges de recul prescrites précédemment doivent être aménagées et entretenues.

3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

3.1 ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout terrain, pour être constructible, doit comporter un accès d'une largeur minimum de 4 mètres sur une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé. Cette largeur doit permettre le passage des véhicules de service et de secours.

3.2 VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et des véhicules de service (déneigement, ordures ménagères,...).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doivent :

- avoir une largeur minimale de 6 mètres,
- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères et de sécurité civile,
- satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes handicapées.

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies dont la longueur est supérieure à 20 mètres se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de tourner et de manœuvrer. L'aire de retournement ne doit pas être inférieure à 150m².

3.3 EAU

Toute nouvelle construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

3.4 EAUX USEES

Dans toute la zone, toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux domestiques non traitées dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (eaux artisanales et industrielles) dans les égouts publics doit faire l'objet d'un prétraitement leur permettant d'être rendues compatibles avec les rejets autorisés par le règlement municipal des eaux.

3.5 EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales se fera obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière. L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doivent être prévus pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

Une attention particulière sera apportée aux contraintes liées à l'infiltration des eaux de pluie via la réalisation d'aménagement et/ou d'équipements nécessaire répondant à un débit de rejet d'au moins 1litre par seconde par hectare (y compris les eaux issues de la voirie).

Le schéma de gestion douce des eaux pluviales devra être particulièrement suivi.

3.6 RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Lors de nouvelles constructions, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUI

Zone d'urbanisation future à court ou moyen terme à destination d'activités

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Sous réserve de respecter l'OAP qui fait référence à ce site :

Sont interdits :

- Les constructions nouvelles à usage agricole,
- Les terrains de camping,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les parcs d'attractions.

Toutes les habitations sont interdites sauf :

- Les constructions à usage d'habitations à condition d'être nécessaires au gardiennage et liées à une activité autorisée dans la zone et à condition qu'elles soient réalisées dans le volume des constructions autorisées.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage agricole à condition de correspondre à une extension d'une construction déjà présente dans la zone à la date d'opposabilité du présent document,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatible avec les milieux environnants,
- Les affouillements et exhaussement du sol à condition d'être liés aux travaux de voirie, de construction ou d'aménagement des espaces libres autorisés dans la zone.

Tout ce qui n'est pas interdit ni autorisé sous condition est autorisé.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Disposition générales

Par rapport aux **voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile (voir Lexique)**, les constructions doivent s'implanter :

Constructions de plus de 50 m² de surface de plancher

- à au moins 10 mètres des voies et emprises publiques.

Constructions de moins de 50 m² de surface de plancher

- à au moins 5 mètres des voies et emprises publiques.

Cas particuliers

Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

Pour les reconstructions, une implantation à l'identique de l'implantation initiale sera imposée

Les constructions d'ouvrages techniques peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 1m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

Dans le cadre d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, cette règle ne sera pas applicable.

2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Disposition générales

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 5 mètres minimum.

Cas particuliers

Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

Les reconstructions à l'identique peuvent être réalisées en respectant un retrait identique à celui de la construction initiale.

Les constructions d'ouvrage technique peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 1m.

Dans le cadre d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, cette règle ne sera pas applicable.

2.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions implantées sur une même unité foncière doivent :

- soit être contiguës,
- soit être implantées en respectant un retrait de 4 mètres minimum.

Dans le cadre d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, cette règle ne sera pas applicable.

2.4 EMPRISE AU SOL

Une fois que les mesures du présent règlement sont appliquées, les constructions peuvent occuper l'intégralité de la surface résiduelle de la parcelle.

2.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Mesure de la hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur maximale

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 12 mètres au faîtage sauf contraintes techniques justifiées.

Cas particuliers

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- de reconstruction à l'identique.

2.6 ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur volume, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Tout pastiche d'architectures d'autre région est interdit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme et la couleur de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Adaptation au terrain

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra, le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...). Les seuils des constructions seront édifiés entre 0 et +35 cm par rapport au terrain naturel.

Couleurs et matériaux

En dehors des couleurs « matières » (bois, métal, verre, béton...), les teintes issues des laquages industriels et d'application in situ, seront choisies dans la gamme des gris mats, de préférence foncés, tandis que les couleurs claires ou vives sont interdites.

En toiture, les masses et surfaces devront présenter des couleurs homogènes (pas d'alternance de plaques claires-plaques sombres).

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts est proscrit.

Pour les murs extérieurs, les produits verriers seront sans effet miroir et l'ensemble des matériaux extérieurs ne présentera pas de caractère réfléchissant de la lumière.

Les couvertures en tôles de toutes natures (exemple bardage tôles) et celles en bardeaux bitumeux sont interdites sauf pour les couvertures d'annexes et de constructions légères et discrètes dans le paysage ainsi que les constructions à usage d'activité s'intégrant dans leur environnement.

Clôtures

Le long des voies, les clôtures éventuelles devront faire l'objet d'un projet global définissant leur traitement et entourer la surface la plus réduite possible en prolongement des constructions.

Locaux et équipements techniques

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

2.7 STATIONNEMENT

Généralités

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, les terrains recevant des logements mentionnés à l'article 1^{er} de la loi 90-149 du 31 mai 1990.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Les dimensions d'une place de stationnement doivent être de 5m x 2,30m. En cas de présence d'obstacle, ces dimensions peuvent être allongées de maximum 60cm

Une place de stationnement **personne à mobilité réduite (PMR)** doit respecter les dimensions minimales de : 5m x 3,30m. 2% du nombre total de places prévues pour le public doit correspondre aux normes de stationnement PMR.

Les surfaces de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager avec des matériaux perméables et/ou drainants. Les surfaces dédiées aux stationnements seront accompagnées de plantations de type bosquet.

Normes de stationnements

Pour les constructions de moins de 500 m² de surface de plancher

- Pour les habitations
 - une place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher,
 - Pour les constructions groupant au moins deux logements, disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, il est exigé l'alimentation en électricité du parc pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, avec au moins un emplacement par logement.
- Pour les bureaux et les commerces
 - une place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher,
 - Pour les constructions à usage de bureaux, au moins 10% des places réalisées pour une opération donnée, avec un minimum d'une place par opération, doivent être équipés de gaines techniques, câblage et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeable et permettant un comptage individuel.
 - Pour les constructions à destination de bureaux, un espace aménagé de façon pérenne et sécurisé doit être prévu et réservé au stationnement des vélos. Ces emplacements ou locaux doivent être facilement accessibles pour être utilisés dans de bonnes conditions. Leur surface doit représenter 1,5% de la surface de plancher.
- Pour les constructions à usage industriel
 - une place par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher,
- Pour les entrepôts
 - une place par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.

Pour les constructions de plus de 500 m² de surface de plancher

Le nombre de place de stationnement devra être adapté aux usages supportés par la construction principale.

Pour les constructions à usage de bureaux, au moins 10% des places réalisées pour une opération donnée, avec un minimum d'une place par opération, doivent être équipés de gaines techniques, câblage et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeable et permettant un comptage individuel.

Pour les constructions groupant au moins deux logements, disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, il est exigé l'alimentation en électricité du parc pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

2.8 ESPACES LIBRES

Les espaces non imperméabilisés doivent représenter au moins 20% de l'unité foncière.

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Les plantations existantes de qualité seront préservées ou remplacées.

Les surfaces de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager avec le regroupement des plantations de type bosquet. Le nombre d'arbres sera de 1 pour 4 places de stationnement.

3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

3.1 ACCÈS

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout terrain, pour être constructible, doit comporter un accès d'une largeur minimum de 4 mètres sur une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé. Cette largeur doit permettre le passage des véhicules de service et de secours.

3.2 VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et des véhicules de service (déneigement, ordures ménagères,...).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doivent :

- avoir une largeur minimale de 6 mètres,
- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères et de sécurité civile,
- satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes handicapées.

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies dont la longueur est supérieure à 20 mètres se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de tourner et de manœuvrer. L'aire de retournement ne doit pas être inférieure à 150m².

3.3 EAU

Toute nouvelle construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

3.4 EAUX USEES

Dans toute la zone, toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux domestiques non traitées dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (eaux artisanales et industrielles) dans les égouts publics doit faire l'objet d'un prétraitement leur permettant d'être rendues compatibles avec les rejets autorisés par le règlement municipal des eaux.

3.5 EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales se fera obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière. L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doivent être prévus pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

3.6 RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Lors de nouvelles constructions, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

3.7 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

En cas de mise en place d'éolienne individuelle (micro-éolienne), celles-ci ne doivent pas dépasser 12m de hauteur.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUE

Zone d'urbanisation future à long terme à destination d'équipements

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

En plus du respect de l'OAP se référant à ce secteur, seules sont admis, à condition que ne soient pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation du site à des fins urbaines ainsi que l'aménagement ultérieur de la zone :

- les équipements d'infrastructure et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUC

Zone d'urbanisation future à long terme à destination d'équipements scolaires et périscolaires

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

En plus du respect de l'OAP se référant à ce secteur, seules sont admis, à condition que ne soient pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation du site à des fins urbaines ainsi que l'aménagement ultérieur de la zone :

- les équipements d'infrastructure et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE UNIQUE - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Zone agricole

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Seules sont admises sous conditions :

- Les constructions, installations et ouvrages à condition d'être liés et nécessaires à l'activité agricole,
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitant agricole et qu'elles se situent dans un périmètre de 100 mètres autour des bâtiments d'exploitations,
- Les constructions, installations et ouvrages à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement des réseaux publics et équipements d'infrastructures d'intérêt collectif,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux et qu'ils soient liés aux constructions autorisées dans la zone.

Les éoliennes individuelles sont interdites.

Dispositions relatives au secteur Ap :

Sont interdits les travaux, installations, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols susceptibles d'entraîner une pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation humaine.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Disposition générales

Par rapport aux **voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile (voir Lexique)**, les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait de 10 mètres minimum.

Dispositions particulières le long des voies soumises aux dispositions de l'article L-111-6° du code de l'urbanisme

Le long de la RN2

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 100 mètres minimum de l'axe de la voie.

Le long de la RN330

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 75 mètres minimum de l'axe de la voie.

Cas particuliers

Les dispositions de l'article A6.2 ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; aux bâtiments d'exploitation agricole ; aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

Pour les reconstructions, une implantation à l'identique de l'implantation initiale pourra être imposée

Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 1m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Disposition générales

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 5 mètres minimum.

Cas particuliers

Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

Les reconstructions à l'identique peuvent être réalisées en respectant un retrait identique à celui de la construction initiale.

Les constructions à vocation d'équipement public, d'infrastructure et ouvrage technique peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 1m.

Retrait par rapport aux Espaces Boisés Classés

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des espaces boisés classés. Cette règle ne s'applique pas aux extensions ou modifications des constructions existantes sans diminution du recul préexistant à la date d'opposabilité de ce PLU.

2.3 EMPRISE AU SOL

Une fois que les mesures du présent règlement sont appliquées, les constructions peuvent occuper l'intégralité de la surface résiduelle de la parcelle.

2.4 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Mesure de la hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur maximale

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter une hauteur maximale de 9 mètres au faîtage.

Les autres constructions doivent respecter une hauteur maximale de 15 mètres au faîtage.

Cas particuliers

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions agricoles qui pour des contraintes techniques majeures justifient d'un besoin de hauteur supérieur,
- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux reconstructions à l'identique,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.5 ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur volume, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Tout pastiche d'architectures d'autre région est interdit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme et la couleur de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Adaptation au terrain

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra, le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...). Les seuils des constructions seront édifiés entre 0 et +35 cm par rapport au terrain naturel.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Façades

Toutes les façades seront traitées avec la même attention.

Les matériaux destinés à être recouvert doivent l'être d'enduits d'apparence lisses ou talochés, de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable). À l'exclusion du blanc pur.

Les murs pignon doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou des bâtiments voisins.

Les menuiseries reprendront les caractéristiques d'origine de celles présentes sur les bâtiments anciens et typique de la commune.

Les baies situées en étage doivent être alignées avec les baies du rez-de-chaussée.

Ouverture : les baies doivent être plus hautes que larges.

Toitures

La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des constructions voisines et disposer d'une pente de toit comprise entre 30 et 50°.

- Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles qui pourront présenter des pentes égales ou supérieures à 12°.

Les panneaux photovoltaïques et solaires sur les toitures sont autorisés pour toutes les constructions.

Les toits terrasses sont interdits.

Les couvertures en tôles de toutes natures (exemple bardage tôles) et celles en bardeaux bitumeux sont interdites sauf pour les couvertures d'annexes et de constructions légères et discrètes dans le paysage.

Les règles précédentes relatives aux toitures ne s'appliquent pas en cas de réalisation de véranda ou de toitures végétalisées.

Annexes

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal.

Les constructions légères sont interdites à l'exception des vérandas, des abris de jardin, des serres de jardins et jardins d'hiver sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Clôtures

Les murs de clôtures doivent être traités, sur les deux faces, en harmonie avec les façades des constructions.

Les matériaux destinés à être recouvert doivent l'être d'enduits lisses ou talochés, de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable). À l'exclusion du blanc pur.

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- d'un mur bahut d'une hauteur maximal de 0,8 mètre qui pourra être surmonté d'une grille à claire voie, d'un grillage ou d'une lisse horizontale et doublé ou non d'une haie vive d'essences locales
- d'un mur plein

La hauteur totale de toutes les clôtures ne devra pas dépasser 2m.

Pour les constructions à usage agricole

Couleurs et matériaux

L'utilisation de matériaux bruts (tôle, fibrociment) est autorisée à condition qu'ils soient teintés (teinte du vert, du beige, de l'ocre : le blanc pur est pros crit).

En dehors des couleurs « matières » (bois, métal, verre, béton...), les teintes issues des laquages industriels et d'application in situ, seront choisies dans la gamme des gris mats, de préférence foncés, tandis que les couleurs claires ou vives sont interdites.

En toiture, les masses et surfaces devront présenter des couleurs homogènes (pas d'alternance de plaques claires-plaques sombres).

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts est pros crit.

Pour les murs extérieurs, les produits verriers seront sans effet miroir et l'ensemble des matériaux extérieurs ne présentera pas de caractère réfléchissant de la lumière.

Les couvertures en tôles de toutes natures (exemple bardage tôles) et celles en bardeaux bitumeux sont interdites sauf pour les couvertures d'annexes et de constructions légères et discrètes dans le paysage.

Clôtures

Le long des voies, les clôtures éventuelles devront faire l'objet d'un projet global définissant leur traitement et entourer la surface la plus réduite possible en prolongement des constructions.

Elles seront doublées d'une haie vive constituée d'arbustes d'essences locales.

Locaux et équipements techniques

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

2.6 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

2.7 ESPACES LIBRES

20% de l'unité foncière doit être conservée libre de construction et maintenue en surface de pleine terre végétalisée et non imperméabilisée.

Les éléments permettant de lutter contre les phénomènes de ruissellements (haies, mares...) doivent être conservés.

Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation en mode d'occupation de nature à compromettre la conservation ou la création de boisements.

3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

3.1 ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout terrain, pour être constructible, doit comporter un accès sur une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé. Cette largeur doit permettre le passage des véhicules de service et de secours.

3.2 VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et des véhicules de service (déneigement, ordures ménagères,...).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doivent :

- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères et de sécurité civile,
- satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes handicapées.

3.3 EAU

Toute nouvelle construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public et dans l'attente de la réalisation de celui-ci, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R111-11 du code de l'urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du Maire. Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

3.4 EAUX USEES

Dans toute la zone, toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de branchement sur un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitements individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité

(250m² minimal pour les habitations) situés en aval hydraulique de la construction pour la mise en place de cet assainissement. Les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement et obligatoirement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

L'évacuation des eaux domestiques non traitées dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (eaux artisanales et industrielles) dans les égouts publics doit faire l'objet d'un prétraitement leur permettant d'être rendues compatibles avec les rejets autorisés par le règlement municipal des eaux.

3.5 EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales se fera obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière. L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne, en bassin ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doivent être prévus pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

3.6 RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Lors de nouvelles constructions, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

LEXIQUE

Définition de « voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobiles » :

Ne sont pas considérées « voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobiles », les voies fermées par un obstacle (tel qu'un portail) nécessitant une code d'accès ou un badge pour permettre son ouverture.

Définition de « construction écoresponsable » :

Pour être éco-matériau, un matériau doit s'inscrire dans une démarche globale de **développement durable** tant au niveau de ses composants, de sa fabrication, de sa mise en œuvre et de son recyclage.

Un matériau peut être dit écologique ou bio-sourcé s'il répond aux critères suivants :

- Il est issu d'une **ressource durablement renouvelable** et ce renouvellement ne s'effectue pas au détriment d'autres milieux naturels.
- Les impacts environnementaux et énergétiques de sa fabrication, de sa mise en œuvre et de son recyclage sont faibles ou neutre (énergie grise).
- Il est durable.
- Il est recyclable ou réutilisable facilement.
- Il est sain et ne génère pas d'impact négatif sur la santé de ceux qui le fabrique ou le mettent en œuvre (ouvriers ou artisans) comme de ceux qui l'utilisent (habitants d'une maison).
- Il est fabriqué localement et coûte peu en transport.

Pour le gros œuvre, les matériaux suivants sont les plus utilisés : le bois, le parpaing en bois, le béton cellulaire, le béton de chanvre, la paille, l'acier ainsi que la brique (en terre cuite, silico-calcaire et de terre compressée).

Pour réaliser des économies d'énergie, l'isolation doit être performante. Les matériaux naturels ont des pouvoirs isolants particulièrement efficaces : laine de chanvre, laine de mouton, laine ou fibre de bois, ouate de cellulose, lin, liège ou encore feutre.

Pour revêtir le sol, il est possible de recourir au parquet en bambou, au linoléum, au liège, au Caralium, au coco, au sisal ou encore aux moquettes écologiques. Les murs intérieurs peuvent être revêtus de lambris ou encore de papier peint recyclé.

Définition de « masque solaire » :

Le masque solaire est tout élément naturel ou artificiel qui peut cacher le soleil à un moment de la journée. En l'espèce, un nouveau bâtiment venant priver un autre bâtiment de son apport lumineux provenant du soleil.