

COMMUNE DE BREVIANDES

DEPARTEMENT DE
L'AUBE

Document n°5 : Règlement

Plan Local d'Urbanisme



Document approuvé par délibération du Conseil municipal
en date du 5 mars 2020

Le Maire,

SOMMAIRE

TITRE I :	5
DISPOSITIONS GENERALES	5
ARTICLE 1 – CHAMPS D’APPLICATION TERRITORIALE	6
ARTICLE 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	6
ARTICLE 3 - AUTRES DISPOSITIONS	8
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES	8
ARTICLE 5 - DISPOSITIONS DIVERSES	8
TITRE II	10
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	10
CHAPITRE 1 - ZONE UA	11
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	12
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	13
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	19
OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES	19
CHAPITRE 2 - ZONE UC	20
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	21
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	22
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	30
OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES	30
CHAPITRE 3 - ZONE UY	31
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	32
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	33
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	38
OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES	38
TITRE III	40
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	40
CHAPITRE 1 - ZONE 1AUC1	41
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	42
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	43
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	51
OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES	51
CHAPITRE 2 - ZONE 1AUC2	52
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	53
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	54
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	62
OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES	62

CHAPITRE 3 - ZONE 1AUY	63
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	64
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	65
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	70
OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES	71
CHAPITRE 4 - ZONE 1AUL	72
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	73
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	73
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	77
OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES	77
CHAPITRE 5 - ZONE 2AUC	79
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	80
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	80
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	83
OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES	83
TITRE IV	84
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>	84
CHAPITRE 1 - ZONE A	85
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	86
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	86
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	91
OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES	91
TITRE V	92
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u>	92
CHAPITRE 1 - ZONE N	93
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	95
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	95
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	97
OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES	97
ANNEXES	98

TITRE I :

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme

ARTICLE 1 – CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de **la commune de Bréviandes**

ARTICLE 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire intéressé en **zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.**

Une partie est située dans les zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) annexé au Plan Local d'Urbanisme. Il est rappelé qu'en cas de disposition contraire entre le règlement du P.P.R.I et le règlement de P.L.U., c'est le règlement du P.P.R.I. qui s'impose.

ZONE URBAINE (U)

La zone urbaine correspond aux espaces déjà urbanisés ou en continuité immédiate des zones urbanisées où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ce statut dépend du niveau d'équipement (voirie - eau - assainissement - électricité et équipements communaux).

Lorsqu'il est insuffisant ou inexistant, **la collectivité s'engage à renforcer ou à réaliser ces équipements. Ces zones sont donc immédiatement constructibles.**

Néanmoins, **tous les terrains convenablement équipés ne peuvent pour autant être classés en zone urbaine.** La délimitation du zonage doit tenir compte des paramètres suivants :

- parties actuellement non urbanisées,
- la gestion économe de l'espace,
- la qualité des terres agricoles,
- l'intérêt des sites et milieux naturels,
- etc,...

La zone UA recouvre le centre urbain dense, qui englobe un bâti composé principalement d'immeubles, en ordre continu, à usage d'habitat, d'activités commerciales et de services.

Elle constitue le cœur urbain de Bréviandes.

La zone UC est une zone urbaine destinée principalement à accueillir de l'habitat individuel, groupé ou non. Elle peut accueillir également les commerces, services et activités non nuisantes.

Elle recouvre les parties plus récentes du territoire urbanisé.

La zone UY correspond à la partie urbanisée de la commune où sont installées les activités économiques.

ZONE A URBANISER (AU)

Il s'agit d'espaces en continuité directe du tissu bâti existant, à proximité des réseaux.

La zone à urbaniser est divisée en plusieurs zones dont l'ouverture pourra être différée. Cela permet à la commune de maîtriser l'urbanisation dans le temps et l'espace.

Les zones AUC sont destinées principalement à accueillir de l'habitat individuel, groupé ou non. Elles peuvent accueillir également les commerces, services et activités non nuisantes.

- La zone 1AUC1 est à urbaniser à court terme. Elle peut être aménagée dès l'approbation du PLU.
- La zone 1AUC2 est à urbaniser à moyen terme. Elle ne pourra être urbanisée que lorsque l'ensemble des zones 1AUC1 auront été aménagées dans leur intégralité.
- La zone 2AUC est à urbaniser à long terme. Elle ne pourra être urbanisée que lorsque l'ensemble des zones 1AUC2 auront été aménagées dans leur intégralité.

La zone 1AUY correspond à la partie à urbaniser de la commune dédiée à l'accueil de nouvelles activités à vocation économique.

La zone 1AUL est principalement destinée aux activités de sports, loisirs, tourisme et aux équipements d'intérêt collectif.

ZONE AGRICOLE (A)

La zone A correspond à une zone équipée ou non, peu ou pas construite, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ZONE NATURELLE (N)

La zone naturelle N est une zone équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales. La zone naturelle englobe les terrains qui méritent d'être préservés en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel ou du rôle qu'ils jouent sur la préservation de la ressource.

Les constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

La zone N comprend les sous-secteurs suivants :

- **NL** : secteur naturel lié au loisir et au tourisme au sein duquel peuvent être autorisés les constructions et aménagements liés à ces activités, selon des conditions précises.
- **Np** : secteur naturel protégé lié aux cours d'eau et à leurs abords. Les constructions y sont interdites

ARTICLE 3 - AUTRES DISPOSITIONS

Le PLU délimite également :

- **Des emplacements réservés** pour la réalisation ultérieure d'équipements ou d'ouvrages publics. Le bénéficiaire de cette réserve indique son intention d'achat. Le propriétaire d'un terrain ainsi réservé ne peut plus construire. Il peut mettre le bénéficiaire en demeure d'acquérir son bien.
- **Des Espaces Boisés Classés** sont repérés sur les documents graphiques.
- **Des cheminements doux à conserver** ouverts à la circulation.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément au code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS DIVERSES

1. Toute intervention sur les clôtures à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière est soumise à déclaration (article R 421-12).

2. **La DRAC demande que lui soient communiqués pour avis** tous les dossiers d'aménagement affectant le sous-sol dans les 4 types de zone affectée d'un seuil de surface permettant de hiérarchiser le potentiel archéologique sur le territoire communal.

- En application de l'article L.531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne – Service Régional de l'Archéologie.

- Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur

importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » (art.1)

- Conformément à l'article 7 du même décret, « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux...peuvent décider de saisir le Préfet de Région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elle a la connaissance. »

3.Enfin, dès sa publication, le Plan Local d'Urbanisme ouvre droit à l'instauration par la commune d'un Droit de Prémption Urbain (D.P.U) sur les zones U conformément au code de l'Urbanisme. Ce périmètre est indiqué sur un plan annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES

CHAPITRE 1 - ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA recouvre le centre urbain dense, qui englobe un bâti composé principalement d'immeubles, en ordre continu, à usage d'habitat, d'activités commerciales et de services.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes.

RAPPELS

Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

La Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis.

De plus, sont représentés sur les documents graphiques les cheminements doux à conserver ouverts à la circulation.



Cheminements doux à préserver

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être exemptées des règles suivantes.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UA 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

- Les surfaces commerciales supérieures à 500,00 m² de surface de plancher.
- Les entrepôts liés à une surface commerciale supérieurs à 300,00 m² de surface de plancher.
- Les entrepôts non liés à une surface commerciale.
- Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs), les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, autres que celles mentionnées à l'article UA2.
- Les élevages d'animaux.
- Les silos
- Les dancings et discothèques.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les mâts-supports d'antennes relais de radiotéléphonie mobile.
- Les parcs d'attractions.
- Les dépôts collectifs de véhicules à l'air libre.
- Les dépôts collectifs de caravanes à l'air libre.
- Les dépôts de déchets de toute nature.
- Le stationnement des caravanes.
- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.

Article UA 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol admis sous conditions

- Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitation sont autorisées à condition de respecter les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
- Les constructions d'habitation à usage collectif à condition de comporter un local destiné aux containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, dès l'instant où elles concourent aux besoins courants de la population et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni insalubrité dans leur fonctionnement.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 : Accès et voirie

1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.
- Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4,00 mètres de large.
- Lorsqu'un terrain est riverain de la route départementale 444 et d'une rue adjacente, l'accès doit se faire sur la rue adjacente.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2. Voirie

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 8,5 mètres. Toutefois en cas de voie à sens unique l'emprise de cette voie peut être réduite à 5,00 mètres ainsi que si elle dessert au maximum 3 constructions principales à usage d'habitation ou d'activité.
- Les voies nouvelles en impasse, destinés ou non à être incluses dans la voirie publique, doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de service public de tourner.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

Article UA 4 : Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1- Eau potable

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimentée en eau potable par branchement au réseau public de distribution d'eau.

- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activité grande consommatrice d'eau par exemple) seront admises à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau.

2- Assainissement

2.1. Eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans celui-ci.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

2.2. Eaux pluviales

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction, sauf impossibilité technique pour les constructions dont la façade est implantée à l'alignement.
- Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

3- Autres réseaux

- Les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.
- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Article UA 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies. Les constructions annexes ne sont autorisées à l'alignement, qu'à la condition qu'une construction principale située sur le même terrain soit déjà implantée à l'alignement.

Toutefois

- Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins cinq mètres par rapport à l'alignement des voies est imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

- En cas de décrochement entre les constructions qui l'encadrent, la construction peut être alignée sur l'une ou sur l'autre de ces constructions ou bien entre ces deux limites.

- Lorsque le terrain est situé en retrait de la voie et qu'il ne dispose que d'un accès à cette voie, la construction à l'alignement de la voie n'est pas exigée.

- En cas d'aménagement ou extension dans la mesure où ceux-ci ne sont pas implantés à une distance, par rapport à l'alignement, inférieure à celle de la construction existante, l'implantation à l'alignement ne s'impose pas.

- Les piscines doivent être implantées à au moins 4,00 mètres de l'alignement des voies.

Ces règles s'appliquent également :

- Le long des voies privées qui sont ouvertes à la circulation publique ou susceptible de l'être.

Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans une bande de 15,00 mètres à partir de l'alignement de l'avenue Maréchal Leclerc ; Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives qui aboutit à cette voie.

Le côté d'une construction non implantée en limite doit en être éloigné de celle-ci d'au moins 4,00 mètres et la continuité de la façade doit être assurée par un mur plein d'au moins 2,00 mètres de haut comportant éventuellement un porche ou un portail.

Au-delà de la bande de 15.00 mètres de profondeur :

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à au moins 3,00 mètres des limites séparatives.

Dans tous les cas

Ces règles ne s'appliquent pas à l'extension de la construction existante dont l'implantation à la date d'entrée en vigueur du présent PLU n'est pas conforme aux règles énoncées ci-dessus à condition de ne pas aggraver cette non-conformité.

Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou dans le cas de création de cours communes

- La distance séparant des constructions non contiguës ne peut être inférieure à 3,00 mètres.
- Cette règle ne s'applique pas à l'extension de la construction existante dont l'implantation à la date d'entrée en vigueur du présent PLU n'est pas conforme aux règles énoncées ci-dessus à condition de ne pas aggraver cette non-conformité.

Article UA 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article UA 10 : Hauteur des constructions

Les constructions principales sont limitées à un rez-de-chaussée sur sous-sol, plus un étage, plus combles.

La hauteur maximale des constructions principales ne comportant pas d'étage, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), ne doit pas excéder 12 mètres.

Lorsque la construction nouvelle est en mitoyenneté avec une construction a usage d'habitation situé sur le terrain voisin, la hauteur de la nouvelle construction ne doit pas dépasser la hauteur de la construction voisine.

Ces règles ne s'appliquent pas:

Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.

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

Article UA 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

En cas de sinistre total ou partiel, les reconstructions de bâtiments régulièrement édifiés à la date d'approbation du présent PLU, à l'identique en matière de volume, hauteur, surface et aspect seront possibles.

Toute architecture portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.

1. Forme:

Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec celles du patrimoine traditionnel local.

Toutefois, les toitures-terrasses, végétalisées ou non, sont autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

Lorsque les annexes sont accolées aux constructions principales à usage d'habitation, leurs toitures peuvent être à un pan et avoir une pente différente de la pente de la toiture existante.

Les planchers bas du rez-de-chaussée doivent être à une altitude inférieure à 0,60 mètre au-dessus du sol naturel. Toutefois, lorsque le terrain est situé en contrebas de la voie, les planchers bas du rez-de-chaussée des constructions à l'alignement doivent être entre 0 et 0,20 mètres au-dessus de ladite voie.

2. Aspect des matériaux et couleurs

Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.

Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits.

Toitures :

Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites.

Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales.

Les couvertures de tons gris, gris-bleu sont interdites.

Les imitations de matériaux dessinées ou peintes, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.

3. Clôtures

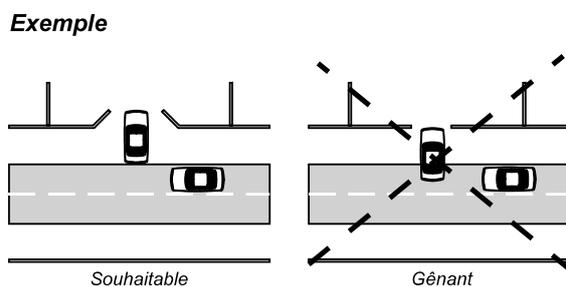
- En bordure des emprises publiques:

Les clôtures doivent être constituées de murs pleins comportant des éléments architecturaux permettant de rompre la monotonie de l'ouvrage (ex : niches, ouvertures, décrochements...) et comportant des éléments de verticalité tous les 10 mètres minimum. Ces murs doivent être couverts d'un couronnement (en tuiles ou autres matériaux).

La hauteur des clôtures et des piliers mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 3,00 mètres.

-

Les portails et autres systèmes de fermeture peuvent être implantés en retrait de l'alignement de la voie.



- Sur les limites séparatives

Les clôtures pleines ou non, doivent avoir une hauteur maximum mesurée à partir du sol naturel de 3,00 mètres.

- Dans tous les cas

Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.

4. Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

Article UA 12 : Stationnement des véhicules

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes au règlement).
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Article UA 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

- Un écran végétal à base d'essences variées doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
- Les aires de stationnement doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences variées contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet

SECTION 4

OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

Article UA 15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UA 16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC est une zone urbaine destinée principalement à accueillir de l'habitat individuel, groupé ou non. Elle peut accueillir également les commerces, services et activités non nuisantes.

Une partie de la zone est située dans les zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) annexé au Plan Local d'Urbanisme. Il est rappelé qu'en cas de disposition contraire entre le règlement du P.P.R.I et le règlement de P.L.U., c'est le règlement du P.P.R.I. qui s'impose.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes. Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitation sont autorisées à condition de respecter les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.

Une partie de la zone est classée en espace boisé à conserver ou à créer.

RAPPELS

Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

La Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis.

De plus, sont représentés sur les documents graphiques les cheminements doux à conserver ouverts à la circulation.



Cheminements doux à préserver

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être exemptées des règles suivantes.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UC 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

- Les surfaces commerciales supérieures à 300,00 m² de surface de plancher.
- Les entrepôts liés à une surface commerciale et supérieurs à 100,00 m² de surface de plancher.
- Les entrepôts non liés à une surface commerciale.
- Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs), les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, autres que celles mentionnées à l'article UC2.
- Les constructions à usage agricole.
- Les constructions destinées à l'élevage d'animaux.
- Les silos
- Les dancings et discothèques.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les parcs d'attractions.
- Les aires de jeux ou de sports accueillant des véhicules ou appareils motorisés.
- Les dépôts collectifs de véhicules ou caravanes à l'air libre.
- Les dépôts de déchets de toute nature.
- Le stationnement des caravanes ou camping-cars, sauf dans les cas mentionnés à l'article UC2.
- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.

Article UC 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol admis sous conditions

- Les constructions à usage collectif à condition de comporter un local destiné aux containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, dès l'instant où elles concourent aux besoins courants de la population et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni insalubrité dans leur fonctionnement.
- Le stationnement d'une caravane ou d'un camping-car au maximum par unité foncière, à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 : Accès et voirie

1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.
- Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4,00 mètres.
- Aucun projet ne peut prendre accès sur la rocade ouest ou la RD 671.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2. Voirie

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 8,5 mètres. Toutefois en cas de voie à sens unique ou desservant au maximum 3 constructions principales à usage d'habitation ou d'activité l'emprise de cette voie peut être réduite à 5,00 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse, destinés ou non à être incluses dans la voirie publique, doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de service public de tourner. Leur emprise ne peut être inférieure à 5,00 mètres.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

Article UC 4 : Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1. Eau potable

Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimentée en eau potable par branchement au réseau public de distribution d'eau.

- En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- Dans les secteurs d'assainissement collectif définis au zonage d'assainissement, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans le réseau public d'assainissement.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- Dans les secteurs d'assainissement autonome définis au zonage d'assainissement, toute construction ou toute installation évacue ses eaux usées dans un système d'assainissement individuel adapté conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public au cas où celui-ci serait réalisé ultérieurement.
- Les effluents d'origine non domestique peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

2.2. Eaux pluviales

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction sauf en cas d'impossibilité technique pour les constructions dont la façade est à l'alignement.
- Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération et d'infiltration des eaux pluviales sur l'emprise de l'opération.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

3. Autres réseaux

- Les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.
- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Article UC 5 : Caractéristiques des terrains

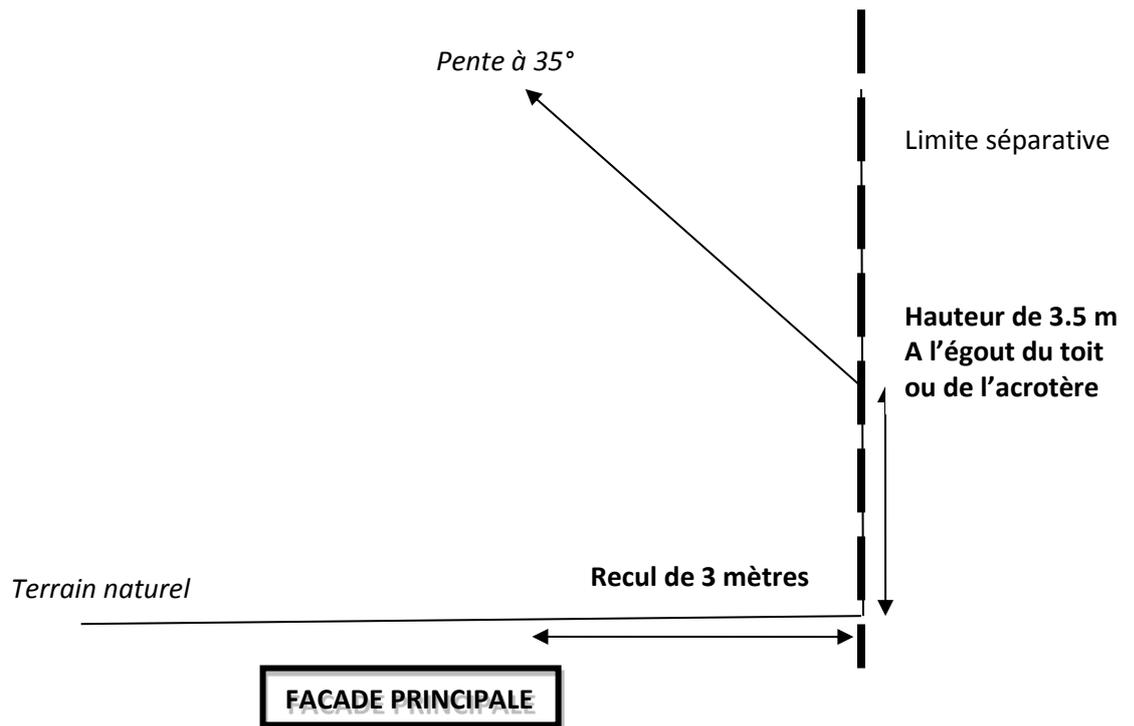
Sans objet

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

- Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci d'au moins 5,00 mètres. Les emprises dédiées aux circulations douces ne sont pas incluses dans les calculs.
- Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement est imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité ou de visibilité.
- Les constructions doivent être implantées à au moins 2,00 mètres de l'emprise du domaine ferroviaire.
- De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 10,00 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.
- Ces règles s'appliquent également à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé.
- Ces règles ne s'appliquent pas à l'extension de la construction existante à la date d'approbation du présent PLU à condition de ne pas aggraver la « non-conformité ».

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

- Les constructions doivent être implantées :
 - En retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau de l'acrotère de terrasse, cette distance ne pouvant être inférieure à 3.00 mètres (lorsque la construction comporte des éléments d'architecture traditionnelle, lucarnes, petites croupes, l'égout de toit de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de cette hauteur).
 - En limite séparative sous réserve du respect d'un gabarit défini par un plan vertical de 3.5 mètres en limite séparative poursuivi par un plan oblique à 35° (cf schéma ci-dessous)



- Les toitures terrasses ou à une pente peuvent être autorisées en limite séparative, si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement et n'excèdent pas 3.5 mètres de hauteur dans la limite du gabarit.
- Lorsqu'une annexe est accolée ou non à une construction à usage d'habitation, sa toiture peut avoir une pente différente de la pente existante et inférieure à 30°.
- Lorsqu'une construction ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance par rapport aux limites séparatives sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité.
- De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 10.00 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plan d'eau.
- Les piscines doivent être implantées à au moins 3.00 mètres de la limite séparative.
- Ces règles s'appliquent également à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé.

Article UC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou dans le cas de création de cours communes

- La distance séparant des constructions non contiguës ne peut être inférieure à 3,00 mètres.
- Cette règle ne s'applique pas à l'extension de la construction existante dont l'implantation à la date d'entrée en vigueur du présent PLU n'est pas conforme aux règles énoncées ci-dessus à condition de ne pas aggraver cette non-conformité.

Article UC 9 : Emprise au sol

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50 % de la surface du terrain.
- Ces règles s'appliquent également à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé.

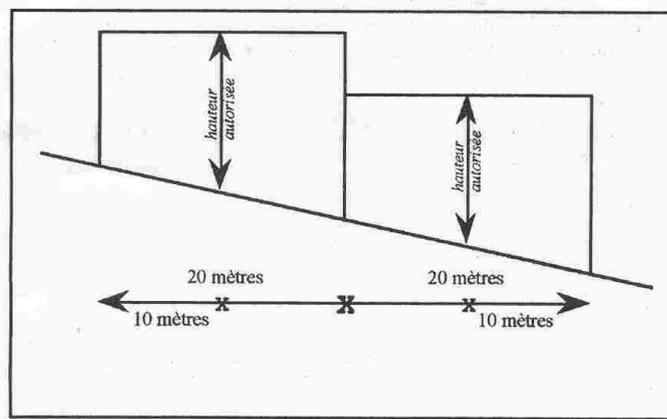
Article UC 10 : Hauteur des constructions

Les hauteurs sont calculées à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse. Lorsque la construction comporte des éléments d'architecture traditionnelle -lucarnes, petites croupes, etc.... l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de cette hauteur.

- Les constructions sont limitées à un rez-de-chaussée, plus un étage, plus un niveau de combles aménageables, sans que leur hauteur maximale, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) n'excèdent pas 12 mètres ou à 8 mètres de l'acrotère.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux services publics et aux services d'intérêt collectif.

- La hauteur des murs écran ou de tout dispositif anti-bruits situés en dehors du domaine public, mesurée à partir du sol naturel ne doit pas excéder 2,00 mètres. Cependant, lorsque le terrain est en contre-bas de la voie, la hauteur de 2,00 mètres est mesurée à partir du niveau de ladite voie.
- Dans le cas de terrains en pente, les façades des constructions sont divisées en sections dans le sens de la pente, chaque section ne pouvant excéder 20 mètres de longueur. Le calcul de la hauteur maximum s'effectue au milieu des sections de façades déterminées.



Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.

Article UC 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

En cas de sinistre total ou partiel, les reconstructions de bâtiments régulièrement édifiés à la date d'approbation du présent PLU, à l'identique en matière de volume, hauteur, surface et aspect sont possibles.

Toute architecture portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.

1- Forme :

- Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec celles des constructions environnantes.
- Toutefois, les toitures-terrasses, végétalisées ou non, sont autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.
- Une extension ou une dépendance d'une construction peut avoir une toiture d'une pente différente de la pente de la toiture existante.
- Les pentes des talus de remblaiement en périphérie des constructions ne doivent pas excéder 15° par rapport au terrain naturel.

2- Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs, de toutes menuiseries et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Les murs anti-bruits ou tout dispositif anti-bruits ne doivent pas avoir un effet d'opposition dans l'environnement et doivent s'intégrer dans le site dans lequel ils sont implantés.

- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaing, briques creuses, etc) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, telles que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc, sont interdites.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.
- Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits.

Toitures :

- Les pentes de toit ne doivent pas être inférieures à 30 ° excepté pour les constructions annexes telles que : abri de jardin, véranda...
- Les toits-terrasses sont autorisés pour les constructions et installations destinées aux services publics et aux services d'intérêt collectif.
- Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptés au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires ou photovoltaïques.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux-moellons, faux bois, etc, sont interdites.

3- Clôtures :

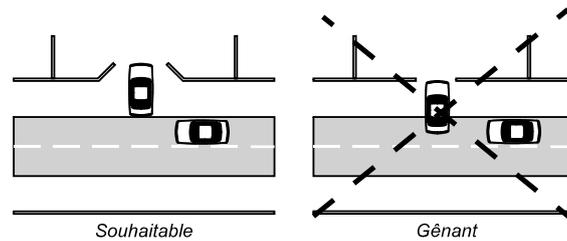
En bordure des emprises publiques :

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit de grilles, d'éléments en bois, en plastique ou de grillage reposant ou non sur un mur bahut, d'une hauteur maximum de 0.60 mètre.
- Soit de murs pleins comportant des éléments architecturaux permettant de rompre la monotonie de l'ouvrage (ex : niches, ouvertures, décrochements...) ou comportant des éléments de verticalité tous les 10 mètres minimum. Ces murs doivent être couverts d'un couronnement.
- La hauteur des clôtures mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 2.00 mètres. Toutefois, les piliers et portails peuvent avoir une hauteur de 2.50 mètres.
- Cette hauteur doit être ramenée à 1.00 mètre, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- Dans le cas de terrains en pente, les murs de clôtures sont divisés en sections dans le sens de la pente, chaque section ne pouvant excéder 10 mètres de longueur. Le calcul de la hauteur maximum s'effectue au milieu des sections déterminées.

- Les portails et autres systèmes de fermeture peuvent être implantés en retrait de l'alignement de la voie.

Exemple



En bordure des limites séparatives :

Les clôtures pleines ou non, doivent avoir une hauteur maximum mesurée à partir du sol naturel de 2,00 mètres.

Dans tous les cas :

Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.

Article UC 12 : Stationnement des véhicules

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes au règlement).
- Il est imposé deux places de stationnement par logement créé (dans le cadre de construction à usage d'habitation collective ou individuelle). Toutefois, pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat, seule la norme d'une place de stationnement par logement est imposée.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Article UC 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

- Un écran végétal à base d'essences variées doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
- Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences variées contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.
- Dans le cas de la réalisation d'un permis d'aménager à vocation d'habitation ou d'activité, 5 % au minimum de la surface du terrain d'assiette doivent être aménagés en espace verts communs plantés d'arbres et d'arbustes. Il conviendra de ne pas reléguer cet

aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet

SECTION 4 OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

Article UC 15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UC 16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE 3 - ZONE UY

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UY correspond à la partie urbanisée de la commune où sont installées les activités économiques.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes.

Une partie de la zone est classée en espace boisé à conserver ou à créer.

RAPPELS

Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

La Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être exemptées des règles suivantes.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UY 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

- Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs...), les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel des zones voisines.
- Les opérations d'aménagement destinées principalement aux habitations.
- Les carrières.
- Les constructions à usage agricole.
- Les élevages d'animaux.
- Les silos à vocation commerciale.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les parcs d'attractions.
- Les aires de jeux et de sports ouverts au public.
- Les étangs.
- L'édification des clôtures qui a pour conséquence de fermer les sentiers piétonniers.
- Le stationnement des caravanes ou camping-cars, sauf dans les cas mentionnés à l'article UY 2.
- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.

Article UY 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol admis sous conditions

- Les constructions sont autorisées à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées.
- Les constructions d'habitation et leurs annexes, sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées, si celles-ci sont installées préalablement. De plus elles devront être intégrées au bâtiment d'activité correspondant.
- L'aménagement, la transformation ou l'extension des constructions existantes.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- Le stationnement d'une caravane ou d'un camping-car au maximum par unité foncière, à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur.

- Les dépôts de déchets de toute nature (matériaux de démolition, ferraille et de carcasses de véhicules,...) sont autorisés, à condition qu'ils soient liés et attenants à une activité existante autorisée dans la zone et que leur surface soit inférieure à 200,00 m² et sous réserve de l'absence de risque pour l'environnement et pour les tiers.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UY 3 : Accès et voirie

1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.
- Le passage conduisant à une construction d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle (s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation doit être interdit.
- De plus, lorsqu'une voirie interne est créée, les lots d'une opération d'aménagement doivent prendre accès sur celle-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

2. Voirie

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse, destinés ou non à être incluses dans la voirie publique, doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de service public de tourner
- En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste de la zone.

Article UY 4 : Desserte par les réseaux

1. Eau potable

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimentée en eau potable par branchement au réseau public de distribution d'eau.
- Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activité grande consommatrice d'eau par exemple) seront admises à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Dans les secteurs d'assainissement collectif définis au zonage d'assainissement, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans le réseau public d'assainissement.

- Les effluents d'origine non domestique peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- Dans les secteurs d'assainissement autonome définis au zonage d'assainissement, toute construction ou toute installation évacue ses eaux usées dans un système d'assainissement individuel adapté conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public au cas où celui-ci serait réalisé ultérieurement.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste de la zone.

2.2. Eaux pluviales

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.
- Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération et d'infiltration des eaux pluviales sur l'emprise de l'opération.

- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste de la zone.

3. Autres réseaux

- Les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrées.
- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Article UY 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article UY 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci d'au moins 5,00 mètres.
- Cependant, un retrait de 5 mètres minimum est imposé le long de la RD49 (route de Verrière).
- De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 10,00 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.
- Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins trois mètres par rapport à l'alignement des voies est imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

Ces règles s'appliquent également le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

Article UY 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse, cette distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres (lorsque la construction comporte des éléments d'architecture traditionnelle -lucarnes, petites croupes, etc- l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de cette hauteur).

A noter : Dans le cas d'une implantation en limite séparative, les constructions sont autorisées à condition de mettre en place des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, etc.).

- Cependant, lorsque la zone UY est limitrophe d'une zone d'habitation les constructions en limites séparatives sont interdites.
- Les constructions doivent être implantées à au moins 20,00 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

Article UY 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou dans le cas de création de cours communes

- La distance séparant des constructions non contiguës ne peut être inférieure à 3 mètres.

Article UY 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article UY 10 : Hauteur des constructions

- La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 18,00 mètres.
- Lorsque la construction nouvelle est accolée avec une construction située sur le terrain voisin dont la hauteur est supérieure à 4,00 mètres, la hauteur de la nouvelle construction ne doit pas dépasser la hauteur de la construction voisine.

Article UY 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

En cas de sinistre total ou partiel, les reconstructions de bâtiments régulièrement édifiés à la date d'approbation du présent PLU, à l'identique en matière de volume, hauteur, surface et aspect seront possibles.

1. Forme :

- Les constructions d'habitation nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées doivent être intégrées dans le volume des constructions d'activités.

- Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture.

2. Aspect des matériaux et couleurs :

Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.

- Les murs anti-bruits ou tout dispositif anti-bruits ne doivent pas avoir un effet d'opposition dans l'environnement et doivent s'intégrer dans le site dans lequel ils sont implantés.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

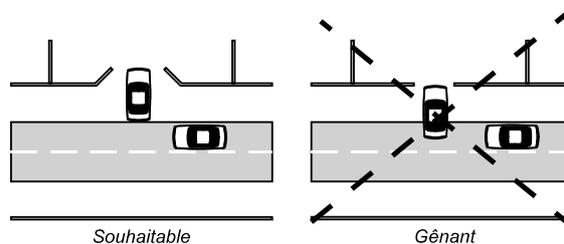
3. Clôtures :

En bordure des emprises publiques :

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 3,00 mètres. Toutefois, la hauteur des murs pleins est limitée à 2,00 mètres.

- Cette hauteur doit être ramenée à 1,00 mètre dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.
- Les portails et autres systèmes de fermeture peuvent être implantés en retrait de l'alignement de la voie.

Exemple



En bordure des limites séparatives :

- Les clôtures pleines ou non, doivent avoir une hauteur maximum mesurée à partir du sol naturel de 3,00 mètres.

Dans tous les cas :

- Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Lorsqu'elles sont implantées à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau, les clôtures doivent être démontables.

Article UY 12 : Stationnement des véhicules

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes au règlement).
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Article UY 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

- 10 % au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts.
- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.
- Un écran végétal à base d'essences variées doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
- Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences variées contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UY 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet

SECTION 4

OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

Article UY 15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

Article UY 16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
A URBANISER

CHAPITRE 1 - ZONE 1AUC1

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUC1 est une zone urbaine destinée principalement à accueillir de l'habitat individuel, groupé ou non. Elles peuvent accueillir également les commerces, services et activités non nuisantes.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes. Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitation sont autorisées à condition de respecter les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.

Une partie de la zone est classée en espace boisé à conserver ou à créer.

RAPPELS

Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

La Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être exemptées des règles suivantes.

Certains secteurs de la zone sont soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Ces OAP doivent être respectées lors d'un potentiel aménagement de secteur.

En l'occurrence, il s'agit de rappeler que le secteur dit « Hautefeuille 2 » peut être aménagé au coup par coup ou au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, et que chacun des autres secteurs doit être aménagé par le biais d'une opération d'ensemble.

L'équipement desdits secteurs est à la charge de l'aménageur.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AUC1 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

- Les surfaces commerciales supérieures à 300,00 m² de surface de plancher.
- Les entrepôts liés à une surface commerciale et supérieurs à 100,00 m² de surface de plancher.
- Les entrepôts non liés à une surface commerciale.
- Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs), les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, autres que celles mentionnées à l'article 1AUC1 2.
- Les constructions à usage agricole.
- Les constructions destinées à l'élevage d'animaux.
- Les silos
- Les dancings et discothèques.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les parcs d'attractions.
- Les aires de jeux ou de sports accueillant des véhicules ou appareils motorisés.
- Les dépôts collectifs de véhicules ou caravanes à l'air libre.
- Les dépôts de déchets de toute nature.
- Le stationnement des caravanes ou camping-cars, sauf dans les cas mentionnés à l'article 1AUC1 2.
- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.

Article 1AUC1 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol admis sous conditions

- Les constructions à usage collectif à condition de comporter un local destiné aux containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, dès l'instant où elles concourent aux besoins courants de la population et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni insalubrité dans leur fonctionnement.
- Le stationnement d'une caravane ou d'un camping-car au maximum, à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUC1 3 : Accès et voirie

1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.
- Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4,00 mètres.
- Aucun projet ne peut prendre accès sur la rocade ouest ou la RD 671.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2. Voirie

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 8,5 mètres. Toutefois en cas de voie à sens unique ou desservant au maximum 3 constructions principales à usage d'habitation ou d'activité l'emprise de cette voie peut être réduite à 5,00 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse, destinés ou non à être incluses dans la voirie publique, doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de service public de tourner. Leur emprise ne peut être inférieure à 5,00 mètres.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

Article 1AUC1 4 : Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1. Eau potable

Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimentée en eau potable par branchement au réseau public de distribution d'eau.

- En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- Dans les secteurs d'assainissement collectif définis au zonage d'assainissement, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans le réseau public d'assainissement.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- Dans les secteurs d'assainissement autonome définis au zonage d'assainissement, toute construction ou toute installation évacue ses eaux usées dans un système d'assainissement individuel adapté conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public au cas où celui-ci serait réalisé ultérieurement.
- Les effluents d'origine non domestique peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

2.2. Eaux pluviales

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction sauf en cas d'impossibilité technique pour les constructions dont la façade est à l'alignement.
- Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération et d'infiltration des eaux pluviales sur l'emprise de l'opération.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

3. Autres réseaux

- Les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.
- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Article 1AUC1 5 : Caractéristiques des terrains

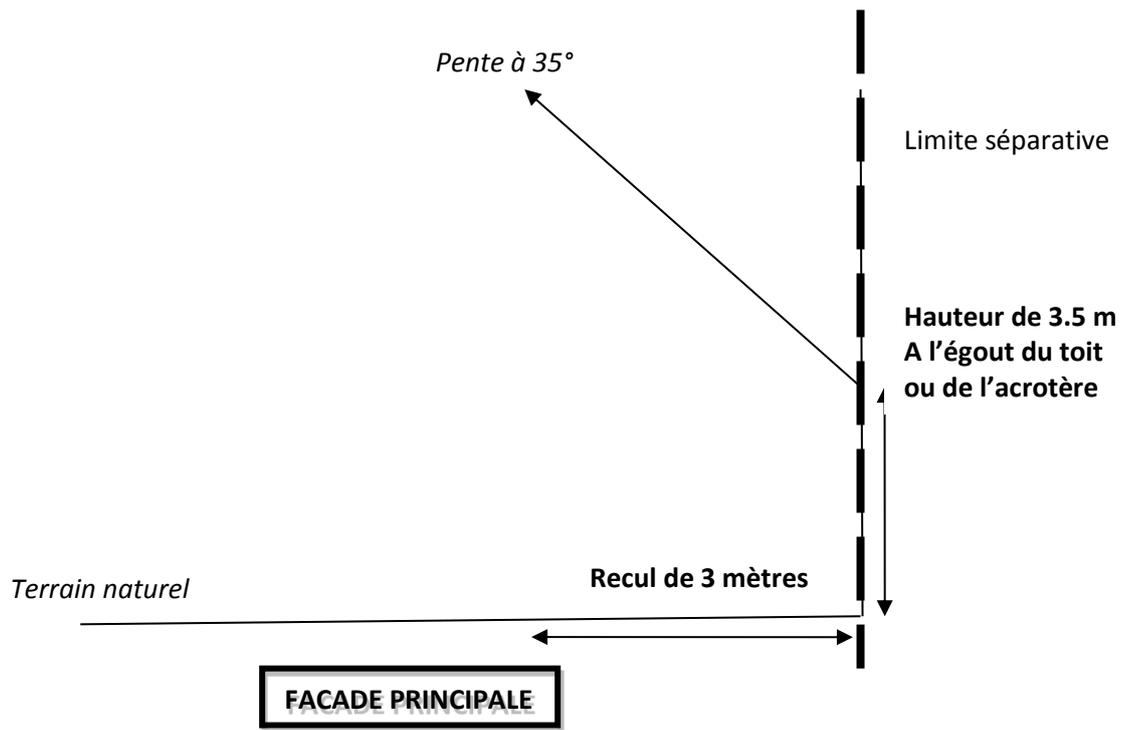
Sans objet

Article 1AUC1 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci d'au moins 5,00 mètres. Les emprises dédiées aux circulations douces ne sont pas incluses dans les calculs
- Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement est imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité ou de visibilité.
- Les constructions doivent être implantées à au moins 2,00 mètres de l'emprise du domaine ferroviaire.
- De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 10,00 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.
- Ces règles s'appliquent également à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé.
- Ces règles ne s'appliquent pas à l'extension de la construction existante à la date d'approbation du présent PLU à condition de ne pas aggraver la « non-conformité ».

Article 1AUC1 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées :
 - En retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau de l'acrotère de terrasse, cette distance ne pouvant être inférieure à 3.00 mètres (lorsque la construction comporte des éléments d'architecture traditionnelle, lucarnes, petites croupes, l'égout de toit de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de cette hauteur).
 - En limite séparative sous réserve du respect d'un gabarit défini par un plan vertical de 3.5 mètres en limite séparative poursuivi par un plan oblique à 35° (cf schéma ci-dessous)



- Les toitures terrasses ou à une pente peuvent être autorisées en limite séparative, si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement et n'excèdent pas 3.5 mètres de hauteur dans la limite du gabarit.
- Lorsqu'une annexe est accolée ou non à une construction à usage d'habitation, sa toiture peut avoir une pente différente de la pente existante et inférieure à 30°.
- Lorsqu'une construction ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance par rapport aux limites séparatives sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité.
- De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 10.00 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plan d'eau.
- Les piscines doivent être implantées à au moins 3.00 mètres de la limite séparative.
- Ces règles s'appliquent également à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé.

Article 1AUC1 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou dans le cas de création de cours communes

- La distance séparant des constructions non contiguës ne peut être inférieure à 3,00 mètres.
- Cette règle ne s'applique pas à l'extension de la construction existante dont l'implantation à la date d'entrée en vigueur du présent PLU n'est pas conforme aux règles énoncées ci-dessus à condition de ne pas aggraver cette non-conformité.

Article 1AUC1 9 : Emprise au sol

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50 % de la surface du terrain.
- Ces règles s'appliquent également à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé.

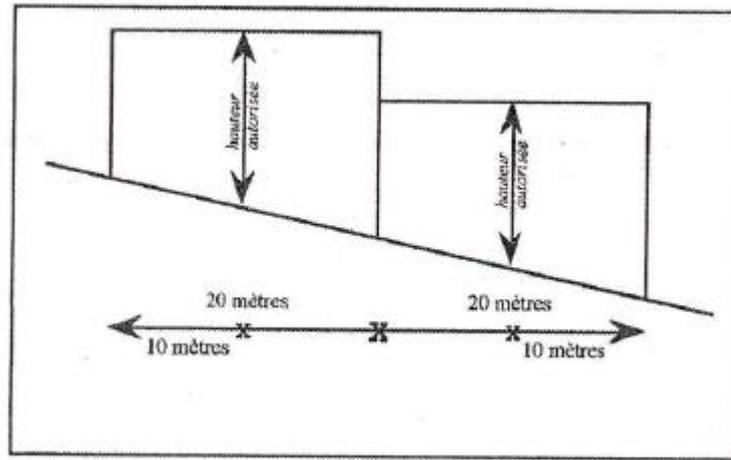
Article 1AUC1 10 : Hauteur des constructions

Les hauteurs sont calculées à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau de l'acrotère de terrasse. Lorsque la construction comporte des éléments d'architecture traditionnelle : -lucarnes, petites croupes, etc... l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de cette hauteur.

- Les constructions sont limitées à un rez-de-chaussée, plus un étage, plus un niveau de combles aménageables, sans que leur hauteur maximale, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) n'excèdent pas 12 mètres ou à 8 mètres de l'acrotère.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux services publics et aux services d'intérêt collectif.

- La hauteur des murs écran ou de tout dispositif anti-bruits situés en dehors du domaine public, mesurée à partir du sol naturel ne doit pas excéder 2.00 mètres. Cependant, lorsque le terrain est en contre-bas de la voie, la hauteur de 2.00 mètres est mesurée à partir du niveau de ladite voie.
- Dans le cas de terrain en pente, les façades de constructions sont divisées en section dans le sens de la pente, chaque section ne pouvant excéder 20 mètres de longueur. Le calcul de la hauteur maximum s'effectue au milieu des sections de façades déterminées.



Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.

Article 1AUC1 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

En cas de sinistre total ou partiel, les reconstructions de bâtiments régulièrement édifiés à la date d'approbation du présent PLU, à l'identique en matière de volume, hauteur, surface et aspect sont possibles.

Toute architecture portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.

1- Forme :

- Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec celles des constructions environnantes.
- Toutefois, les toitures-terrasses, végétalisées ou non, sont autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.
- Une extension ou une dépendance d'une construction peut avoir une toiture d'une pente différente de la pente de la toiture existante.
- Les pentes des talus de remblaiement en périphérie des constructions ne doivent pas excéder 15° par rapport au terrain naturel.

2- Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs, de toutes menuiseries et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Les murs anti-bruits ou tout dispositif anti-bruits ne doivent pas avoir un effet d'opposition dans l'environnement et doivent s'intégrer dans le site dans lequel ils sont implantés.

- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaing, briques creuses, etc) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, telles que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc, sont interdites.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.
- Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits.

Toitures :

- Les pentes de toit ne doivent pas être inférieures à 30 ° excepté pour les constructions annexes telles que : abri de jardin, véranda...
- Les toits-terrasses sont autorisés pour les constructions et installations destinées aux services publics et aux services d'intérêt collectif.
- Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptés au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires ou photovoltaïques.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux-moellons, faux bois, etc, sont interdites.

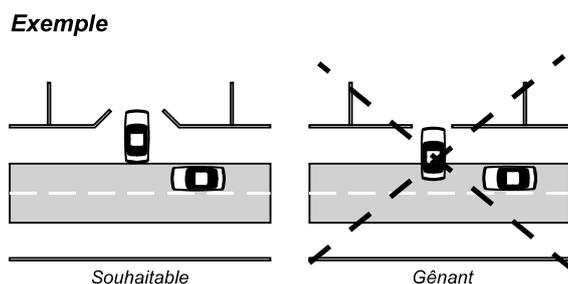
3- Clôtures :

En bordure des emprises publiques :

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit de grilles, d'éléments en bois, en plastique ou de grillage reposant ou non sur un mur bahut, d'une hauteur maximum de 0.60 mètre.
- Soit de murs pleins comportant des éléments architecturaux permettant de rompre la monotonie de l'ouvrage (ex : niches, ouvertures, décrochements...) ou comportant des éléments de verticalité tous les 10 mètres minimum. Ces murs doivent être couverts d'un couronnement.
- La hauteur des clôtures mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 2.00 mètres. Toutefois, les piliers et portails peuvent avoir une hauteur de 2.50 mètres.
- Cette hauteur doit être ramenée à 1.00 mètre, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- Dans le cas de terrains en pente, les murs de clôtures sont divisés en sections dans le sens de la pente, chaque section ne pouvant excéder 10 mètres de longueur. Le calcul de la hauteur maximum s'effectue au milieu des sections déterminées.

- Les portails et autres systèmes de fermeture peuvent être implantés en retrait de l'alignement de la voie.



En bordure des limites séparatives :

Les clôtures pleines ou non, doivent avoir une hauteur maximum mesurée à partir du sol naturel de 2,00 mètres.

Dans tous les cas :

Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.

Article 1AUC1 12 : Stationnement des véhicules

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes au règlement).
- Il est imposé deux places de stationnement par logement créé (dans le cadre de construction à usage d'habitation collectif ou individuelle). Toutefois, pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat, seule la norme d'une place de stationnement par logement est imposée.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Article 1AUC1 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

- Un écran végétal à base d'essences variées doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
- Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences variées contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

- Dans le cas de la réalisation d'un permis d'aménager à vocation d'habitation ou d'activité, 5 % au minimum de la surface du terrain d'assiette doivent être aménagés en espace verts communs plantés d'arbres et d'arbustes. Il conviendra de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUC1 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet

SECTION 4

OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

Article 1AUC1 15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 1AUC1 16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - ZONE 1AUC2

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUC2 est une zone urbaine destinée principalement à accueillir de l'habitat individuel, groupé ou non. Elles peuvent accueillir également les commerces, services et activités non nuisantes.

La zone 1AUC2 est à urbaniser à moyen terme. Elle ne pourra être urbanisée que lorsque l'ensemble des zones 1AUC1 auront été aménagées dans leur intégralité.

Une partie de la zone est classée en espace boisé à conserver ou à créer.

RAPPELS

Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

La Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être exemptées des règles suivantes.

Certains secteurs de la zone sont soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Ces OAP doivent être respectées lors d'un potentiel aménagement de secteur.

En l'occurrence, il s'agit de rappeler que le secteur dit « Hautefeuille 2 » peut être aménagé au coup par coup ou au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, et que chacun des autres secteurs doit être aménagé par le biais d'une opération d'ensemble.

L'équipement desdits secteurs est à la charge de l'aménageur.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AUC2 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

- Les surfaces commerciales supérieures à 300,00 m² de surface de plancher.
- Les entrepôts liés à une surface commerciale et supérieurs à 100,00 m² de surface de plancher.
- Les entrepôts non liés à une surface commerciale.
- Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs), les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, autres que celles mentionnées à l'article 1AUC2 2.
- Les constructions à usage agricole.
- Les constructions destinées à l'élevage d'animaux.
- Les silos
- Les dancings et discothèques.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les parcs d'attractions.
- Les aires de jeux ou de sports accueillant des véhicules ou appareils motorisés.
- Les dépôts collectifs de véhicules ou caravanes à l'air libre.
- Les dépôts de déchets de toute nature.
- Le stationnement des caravanes ou camping-cars, sauf dans les cas mentionnés à l'article 1AUC2 2.
- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.

Article 1AUC2 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol admis sous conditions

- Les constructions à usage collectif à condition de comporter un local destiné aux containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, dès l'instant où elles concourent aux besoins courants de la population et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni insalubrité dans leur fonctionnement.
- Le stationnement d'une caravane ou d'un camping-car au maximum, à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUC2 3 : Accès et voirie

1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.
- Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4,00 mètres.
- Aucun projet ne peut prendre accès sur la rocade ouest ou la RD 671.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2. Voirie

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 8,5 mètres. Toutefois en cas de voie à sens unique ou desservant au maximum 3 constructions principales à usage d'habitation ou d'activité l'emprise de cette voie peut être réduite à 5,00 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse, destinés ou non à être incluses dans la voirie publique, doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de service public de tourner. Leur emprise ne peut être inférieure à 5,00 mètres.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

Article 1AUC2 4 : Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1. Eau potable

Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimentée en eau potable par branchement au réseau public de distribution d'eau.

- En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- Dans les secteurs d'assainissement collectif définis au zonage d'assainissement, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans le réseau public d'assainissement.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- Dans les secteurs d'assainissement autonome définis au zonage d'assainissement, toute construction ou toute installation évacue ses eaux usées dans un système d'assainissement individuel adapté conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public au cas où celui-ci serait réalisé ultérieurement.
- Les effluents d'origine non domestique peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

2.2. Eaux pluviales

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction sauf en cas d'impossibilité technique pour les constructions dont la façade est à l'alignement.
- Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération et d'infiltration des eaux pluviales sur l'emprise de l'opération.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

3. Autres réseaux

- Les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.
- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Article 1AUC2 5 : Caractéristiques des terrains

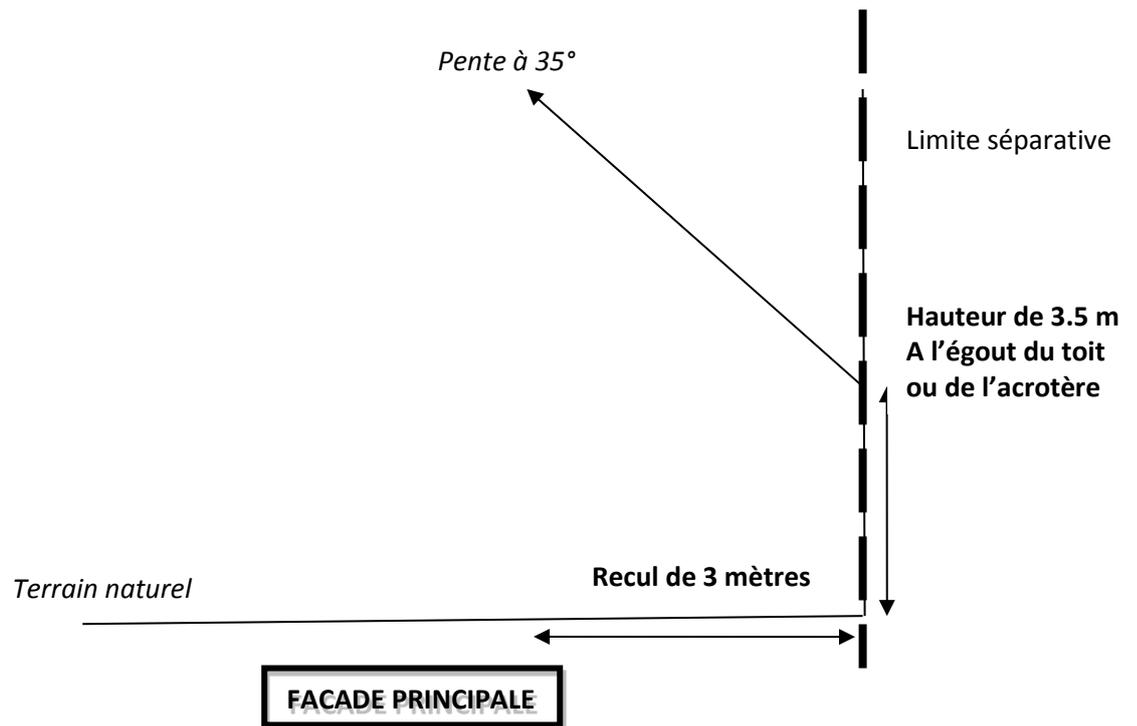
Sans objet

Article 1AUC2 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci d'au moins 5,00 mètres. Les emprises dédiées aux circulations douces ne sont pas incluses dans les calculs
- Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement est imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité ou de visibilité.
- Les constructions doivent être implantées à au moins 2,00 mètres de l'emprise du domaine ferroviaire.
- De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 10,00 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.
- Ces règles s'appliquent également à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé.
- Ces règles ne s'appliquent pas à l'extension de la construction existante à la date d'approbation du présent PLU à condition de ne pas aggraver la « non-conformité ».

Article 1AUC2 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées :
 - En retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau de l'acrotère de terrasse, cette distance ne pouvant être inférieure à 3.00 mètres (lorsque la construction comporte des éléments d'architecture traditionnelle, lucarnes, petites croupes, l'égout de toit de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de cette hauteur).
 - En limite séparative sous réserve du respect d'un gabarit défini par un plan vertical de 3.5 mètres en limite séparative poursuivi par un plan oblique à 35° (cf schéma ci-dessous)



- Les toitures terrasses ou à une pente peuvent être autorisées en limite séparative, si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement et n'excèdent pas 3.5 mètres de hauteur dans la limite du gabarit.
- Lorsqu'une annexe est accolée ou non à une construction à usage d'habitation, sa toiture peut avoir une pente différente de la pente existante et inférieure à 30°.
- Lorsqu'une construction ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance par rapport aux limites séparatives sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité.
- De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 10.00 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plan d'eau.
- Les piscines doivent être implantées à au moins 3.00 mètres de la limite séparative.
- Ces règles s'appliquent également à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé.

Article 1AUC2 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou dans le cas de création de cours communes

- La distance séparant des constructions non contiguës ne peut être inférieure à 3,00 mètres.
- Cette règle ne s'applique pas à l'extension de la construction existante dont l'implantation à la date d'entrée en vigueur du présent PLU n'est pas conforme aux règles énoncées ci-dessus à condition de ne pas aggraver cette non-conformité.

Article 1AUC2 9 : Emprise au sol

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50 % de la surface du terrain.
- Ces règles s'appliquent également à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé.

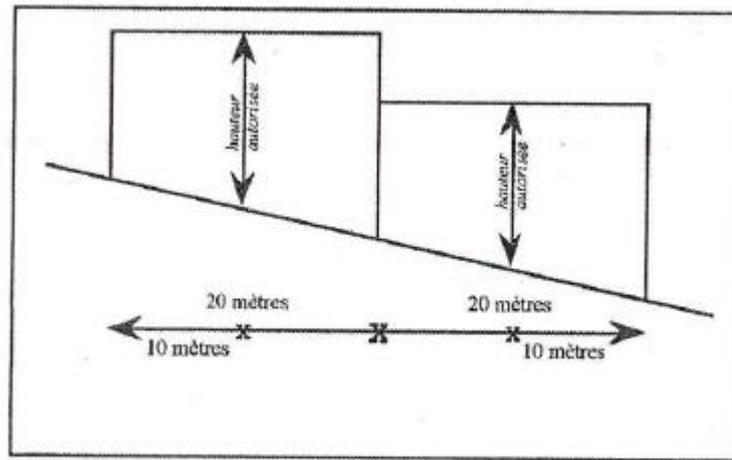
Article 1AUC2 10 : Hauteur des constructions

Les hauteurs sont calculées à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau de l'acrotère de terrasse. Lorsque la construction comporte des éléments d'architecture traditionnelle : -lucarnes, petites croupes, etc... l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de cette hauteur.

- Les constructions sont limitées à un rez-de-chaussée, plus un étage, plus un niveau de combles aménageables, sans que leur hauteur maximale, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) n'excèdent pas 12 mètres ou à 8 mètres de l'acrotère.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux services publics et aux services d'intérêt collectif.

- La hauteur des murs écran ou de tout dispositif anti-bruits situés en dehors du domaine public, mesurée à partir du sol naturel ne doit pas excéder 2.00 mètres. Cependant, lorsque le terrain est en contre-bas de la voie, la hauteur de 2.00 mètres est mesurée à partir du niveau de ladite voie.
- Dans le cas de terrain en pente, les façades de constructions sont divisées en section dans le sens de la pente, chaque section ne pouvant excéder 20 mètres de longueur. Le calcul de la hauteur maximum s'effectue au milieu des sections de façades déterminées.



Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.

Article 1AUC2 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

En cas de sinistre total ou partiel, les reconstructions de bâtiments régulièrement édifiés à la date d'approbation du présent PLU, à l'identique en matière de volume, hauteur, surface et aspect sont possibles.

Toute architecture portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.

1- Forme :

- Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec celles des constructions environnantes.
- Toutefois, les toitures-terrasses, végétalisées ou non, sont autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.
- Une extension ou une dépendance d'une construction peut avoir une toiture d'une pente différente de la pente de la toiture existante.
- Les pentes des talus de remblaiement en périphérie des constructions ne doivent pas excéder 15° par rapport au terrain naturel.

2- Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs, de toutes menuiseries et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Les murs anti-bruits ou tout dispositif anti-bruits ne doivent pas avoir un effet d'opposition dans l'environnement et doivent s'intégrer dans le site dans lequel ils sont implantés.

- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaing, briques creuses, etc) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, telles que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc, sont interdites.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.
- Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits.

Toitures :

- Les pentes de toit ne doivent pas être inférieures à 30 ° excepté pour les constructions annexes telles que : abri de jardin, véranda...
- Les toits-terrasses sont autorisés pour les constructions et installations destinées aux services publics et aux services d'intérêt collectif.
- Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptés au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires ou photovoltaïques.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux-moellons, faux bois, etc, sont interdites.

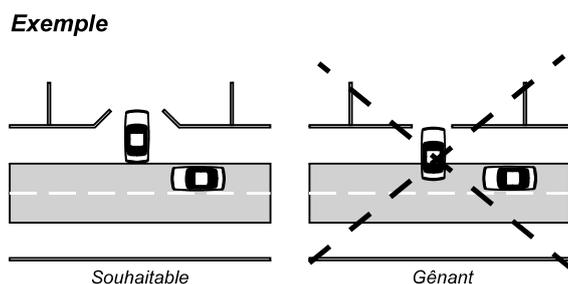
3- Clôtures :

En bordure des emprises publiques :

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit de grilles, d'éléments en bois, en plastique ou de grillage reposant ou non sur un mur bahut, d'une hauteur maximum de 0.60 mètre.
- Soit de murs pleins comportant des éléments architecturaux permettant de rompre la monotonie de l'ouvrage (ex : niches, ouvertures, décrochements...) ou comportant des éléments de verticalité tous les 10 mètres minimum. Ces murs doivent être couverts d'un couronnement.
- La hauteur des clôtures mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 2.00 mètres. Toutefois, les piliers et portails peuvent avoir une hauteur de 2.50 mètres.
- Cette hauteur doit être ramenée à 1.00 mètre, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- Dans le cas de terrains en pente, les murs de clôtures sont divisés en sections dans le sens de la pente, chaque section ne pouvant excéder 10 mètres de longueur. Le calcul de la hauteur maximum s'effectue au milieu des sections déterminées.

- Les portails et autres systèmes de fermeture peuvent être implantés en retrait de l'alignement de la voie.



En bordure des limites séparatives :

Les clôtures pleines ou non, doivent avoir une hauteur maximum mesurée à partir du sol naturel de 2,00 mètres.

Dans tous les cas :

Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.

Article 1AUC2 12 : Stationnement des véhicules

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes au règlement).
- Il est imposé deux places de stationnement par logement créé (dans le cadre de construction à usage d'habitation collectif ou individuelle). Toutefois, pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat, seule la norme d'une place de stationnement par logement est imposée.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Article 1AUC2 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

- Un écran végétal à base d'essences variées doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
- Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences variées contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

- Dans le cas de la réalisation d'un permis d'aménager à vocation d'habitation ou d'activité, 5 % au minimum de la surface du terrain d'assiette doivent être aménagés en espace verts communs plantés d'arbres et d'arbustes. Il conviendra de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUC2 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet

SECTION 4

OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

Article 1AUC2 15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 1AUC2 16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE 3 - ZONE 1AUY

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AUY correspond à une zone non équipée pour l'instant, en continuité directe de la partie urbanisée, et vouée à accueillir des activités économiques.

RAPPELS

Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

La Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être exemptées des règles suivantes.

Certains secteurs de la zone sont soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Ces OAP doivent être respectées lors d'un potentiel aménagement de secteur.

En l'occurrence, il s'agit de rappeler que le secteur dit « Hautefeuille 2 » peut être aménagé au coup par coup ou au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, et que chacun des autres secteurs doit être aménagé par le biais d'une opération d'ensemble.

L'équipement desdits secteurs est à la charge de l'aménageur.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AUY 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

- Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs...), les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel des zones voisines.
- Les opérations d'aménagement destinées principalement aux habitations.
- Les carrières.
- Les constructions à usage agricole.
- Les élevages d'animaux.
- Les silos à vocation commerciale.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les parcs d'attractions.
- Les aires de jeux et de sports ouverts au public.
- Les étangs.
- L'édification des clôtures qui a pour conséquence de fermer les sentiers piétonniers.
- Le stationnement des caravanes ou camping-cars, sauf dans les cas mentionnés à l'article 1AUY 2.
- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.

Article 1AUY 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol admis sous conditions

- Les constructions sont autorisées à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées.
- Les constructions d'habitation et leurs annexes, sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées, si celles-ci sont installées préalablement. De plus elles devront être intégrées au bâtiment d'activité correspondant.
- L'aménagement, la transformation ou l'extension des constructions existantes.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- Le stationnement d'une caravane ou d'un camping-car au maximum par unité foncière, à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur.

- Les dépôts de déchets de toute nature (matériaux de démolition, ferraille et de carcasses de véhicules,...) sont autorisés, à condition qu'ils soient liés et attenants à une activité existante autorisée dans la zone et que leur surface soit inférieure à 200,00 m² et sous réserve de l'absence de risque pour l'environnement et pour les tiers.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUY 3 : Accès et voirie

1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.
- Le passage conduisant à une construction d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle (s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation doit être interdit.
- De plus, lorsqu'une voirie interne est créée, les lots d'une opération d'aménagement doivent prendre accès sur celle-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

2. Voirie

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse, destinés ou non à être incluses dans la voirie publique, doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de service public de tourner
- En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste de la zone.

Article 1AUY 4 : Desserte par les réseaux

1. Eau potable

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimentée en eau potable par branchement au réseau public de distribution d'eau.
- Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activité grande consommatrice d'eau par exemple) seront admises à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Dans les secteurs d'assainissement collectif définis au zonage d'assainissement, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans le réseau public d'assainissement.

- Les effluents d'origine non domestique peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- Dans les secteurs d'assainissement autonome définis au zonage d'assainissement, toute construction ou toute installation évacue ses eaux usées dans un système d'assainissement individuel adapté conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public au cas où celui-ci serait réalisé ultérieurement.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste de la zone.

2.2. Eaux pluviales

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.
- Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération et d'infiltration des eaux pluviales sur l'emprise de l'opération.

- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste de la zone.

3. Autres réseaux

- Les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrées.
- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Article 1AUY 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article 1AUY 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci d'au moins 5,00 mètres.
- Cependant, un retrait de 5 mètres minimum est imposé le long de la RD49 (route de Verrière).
- De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 10,00 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.
- Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins trois mètres par rapport à l'alignement des voies est imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

Ces règles s'appliquent également le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

Article 1AUY 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse, cette distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres (lorsque la construction comporte des éléments d'architecture traditionnelle -lucarnes, petites croupes, etc- l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de cette hauteur).

A noter : Dans le cas d'une implantation en limite séparative, les constructions sont autorisées à condition de mettre en place des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, etc.).

- Cependant, lorsque la zone UY est limitrophe d'une zone d'habitation les constructions en limites séparatives sont interdites.
- Les constructions doivent être implantées à au moins 20,00 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

Article 1AUY 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou dans le cas de création de cours communes

- La distance séparant des constructions non contiguës ne peut être inférieure à 3 mètres.

Article 1AUY 9 : Emprise au sol

Non règlementé

Article 1AUY 10 : Hauteur des constructions

- La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 18,00 mètres.
- Lorsque la construction nouvelle est accolée avec une construction située sur le terrain voisin dont la hauteur est supérieure à 4,00 mètres, la hauteur de la nouvelle construction ne doit pas dépasser la hauteur de la construction voisine.

Article 1AUY 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

En cas de sinistre total ou partiel, les reconstructions de bâtiments régulièrement édifiés à la date d'approbation du présent PLU, à l'identique en matière de volume, hauteur, surface et aspect seront possibles.

1. Forme :

- Les constructions d'habitation nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées doivent être intégrées dans le volume des constructions d'activités.

- Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture.

2. Aspect des matériaux et couleurs :

Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.

- Les murs anti-bruits ou tout dispositif anti-bruits ne doivent pas avoir un effet d'opposition dans l'environnement et doivent s'intégrer dans le site dans lequel ils sont implantés.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

3. Clôtures :

En bordure des emprises publiques :

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 3,00 mètres. Toutefois, la hauteur des murs pleins est limitée à 2,00 mètres.

- Cette hauteur doit être ramenée à 1,00 mètre dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.
- Les portails et autres systèmes de fermeture peuvent être implantés en retrait de l'alignement de la voie.

En bordure des limites séparatives :

- Les clôtures pleines ou non, doivent avoir une hauteur maximum mesurée à partir du sol naturel de 3,00 mètres.

Dans tous les cas :

- Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Lorsqu'elles sont implantées à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau, les clôtures doivent être démontables.

Article 1AUY 12 : Stationnement des véhicules

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes au règlement).
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Article 1AUY 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

- 10 % au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts.
- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.
- Un écran végétal à base d'essences variées doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
- Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences variées contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUY 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet

SECTION 4

OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

Article 1AUY 15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

Article 1AUY 16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet

CHAPITRE 4 - ZONE 1AUL

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AUL est principalement destinée aux activités de sports, loisirs, tourisme et aux équipements d'intérêt collectif.

Une partie de la zone est exposée aux bruits consécutifs au trafic des voies bruyantes repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes.

Une partie de la zone est classée en espace boisé à conserver ou à créer.

RAPPELS

Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

La Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis.

De plus, sont représentés sur les documents graphiques les cheminements doux à conserver ouverts à la circulation.



Cheminements doux à préserver

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être exemptées des règles suivantes.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AUL 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

- Les opérations d'aménagement de toute nature à l'exception de celles liées aux activités de tourisme, de loisirs, de sports ou d'équipements d'intérêt collectif.
- Les activités économiques de toute nature à l'exception de celles liées au tourisme, au sport, aux loisirs ou aux équipements d'intérêt collectif.
- Les parcs d'attractions.
- Les dépôts collectifs de véhicules ou de caravanes à l'air libre.
- Les dépôts de déchets de toute nature (ferraille, carcasses de véhicules, matériaux de démolition ...).
- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes.

Article 1AUL 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol admis sous conditions

- Les constructions sont autorisées à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées de sport, loisirs, tourisme et aux équipements d'intérêt collectif.
- Les constructions d'habitation et leurs annexes, sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUL 3 : Accès et voirie

1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

2. Voirie

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins liés à l'occupation projetée sur le terrain.

Article 1AUL 4 : Desserte par les réseaux

1. Eau potable

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimentée en eau potable par branchement au réseau public de distribution d'eau.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

2.2. Eaux pluviales

- Les eaux pluviales (toitures, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.
- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

3. Autres réseaux

- Les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.
- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Article 1AUL 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article 1AUL 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci d'au moins 5,00 mètres.

- Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins trois mètres par rapport à l'alignement des voies doit être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.
- Les constructions doivent être implantées à au moins 20,00 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

Ces règles s'appliquent également le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique, ou susceptibles de l'être.

Article 1AUL 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse, cette distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres (lorsque la construction comporte des éléments d'architecture traditionnelle - lucarnes, petites croupes, etc- l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de cette hauteur).
- Les constructions doivent être implantées à au moins 20,00 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

Article 1AUL 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou dans le cas de création de cours communes

- La distance séparant des constructions non contiguës ne peut être inférieure à 3,00 mètres.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AUL 9 : Emprise au sol

Non règlementé

Article 1AUL 10 : Hauteur des constructions

Non règlementé

Article 1AUL 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

1. Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.
- Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits.

2. Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées :

- soit de grilles, d'éléments en bois, en plastique ou de grillage.
- La hauteur totale des clôtures, ne peut excéder 2,00 mètres.
- Cette hauteur doit être ramenée à 1,00 mètre, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.).

Article 1AUL 12 : Stationnement des véhicules

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes au règlement).

Article 1AUL 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives.

SECTION 3
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUL 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Non réglementé.

SECTION 4
OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

Article 1AUL 15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 1AUL 16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE 5 - ZONE 2AUC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AUC est une zone urbaine destinée principalement à accueillir de l'habitat individuel, groupé ou non. Elles peuvent accueillir également les commerces, services et activités non nuisantes.

La zone 2AUC est à urbaniser à long terme. Elle ne pourra être urbanisée que lorsque l'ensemble des zones 1AUC2 auront été aménagées dans leur intégralité.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes. Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitation sont autorisées à condition de respecter les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.

RAPPELS

Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

La Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être exemptées des règles suivantes.

Certains secteurs de la zone sont soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Ces OAP doivent être respectées lors d'un potentiel aménagement de secteur.

En l'occurrence, il s'agit de rappeler que le secteur dit « Hautefeuille 2 » peut être aménagé au coup par coup ou au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, et que chacun des autres secteurs doit être aménagé par le biais d'une opération d'ensemble.

L'équipement desdits secteurs est à la charge de l'aménageur.

SECTION 1
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 2AUC 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Non réglementé.

Article 2AUC 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol admis sous conditions

Non réglementé.

SECTION 2
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2AUC 3 : Accès et voirie

Non réglementé.

Article 2AUC 4 : Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 2AUC 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article 2AUC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions peuvent être implantées, soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci d'au moins 5,00 mètres. Cela ne s'applique pas aux emprises dédiées aux circulations douces.
- Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement est imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité ou de visibilité.
- Les constructions doivent être implantées à au moins 2,00 mètres de l'emprise du domaine ferroviaire.
- Les constructions doivent être implantées à au moins 10,00 mètres des berges des cours d'eau et fossés.
- Ces règles s'appliquent également à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé.

- Ces règles ne s'appliquent pas à l'extension de la construction existante à la date d'approbation du présent PLU à condition de ne pas aggraver la « non-conformité ».

Article 2AUC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.
- Dans tous les cas et en plus de la règle précédente :

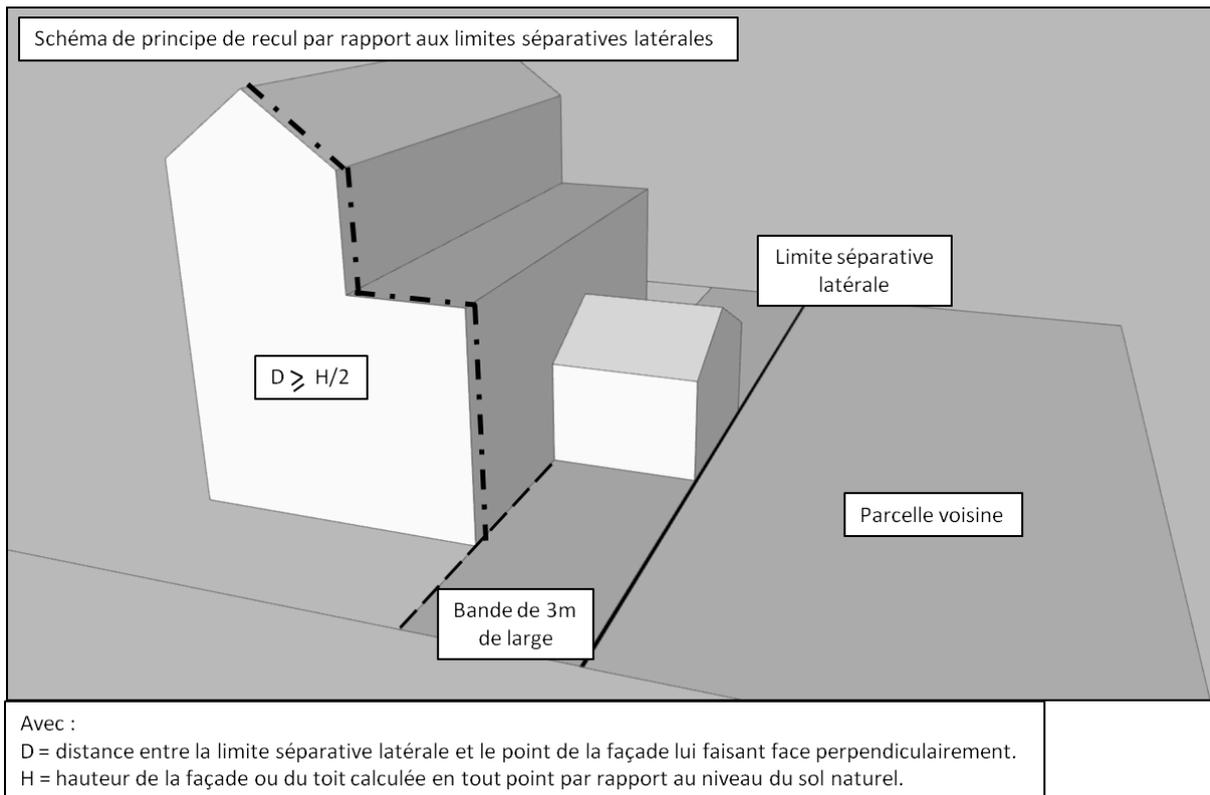
Par rapport aux limites séparatives latérales, au-delà de trois mètres :

Le recul (D) respecte une distance au moins égale en tout point de la façade et du toit à la moitié de leur hauteur (H) mesurée à partir du sol naturel.

Par rapport aux limites séparatives de fond, au-delà de trois mètres
Aucun rapport entre le recul et la hauteur n'est fixé.

Rappel : les conditions de hauteur sont différentes selon l'implantation de la construction sur le terrain. Elles sont présentées à l'article 10.

- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance par rapport aux limites séparatives sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité.
- De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 10,00 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.
- Les piscines doivent être implantées à au moins 3,00 mètres de la limite séparative.
- Ces règles s'appliquent également à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé.



Article 2AUC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou dans le cas de création de cours communes

Non réglementé.

Article 2AUC 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 2AUC 10 : Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 2AUC 11 : Aspect extérieur

Non réglementé.

Article 2AUC 12 : Stationnement des véhicules

Non réglementé.

Article 2AUC 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Non réglementé.

SECTION 3
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 2AUC 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet

SECTION 4
OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

Article 2AUC 15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 2AUC 16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES

CHAPITRE 1 - ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A correspond à une zone équipée ou non, peu ou pas construite, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

RAPPELS

Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

La Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être exemptées des règles suivantes.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

- Dans la zone rouge délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), les constructions à l'exception de celles respectant les normes prescrites par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.
- Toutes les occupations et d'utilisation du sol sont interdites saufs celles mentionnées à l'article A 2.

Article A 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol admis sous conditions

- Les constructions et installations si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole.
- Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitation sont autorisées à condition de respecter les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- Le stationnement des caravanes, durant plus de trois mois, en dehors des terrains aménagés à cet effet, est autorisé, à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 : Accès et voirie

1. ACCES

- Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres.

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Aucun projet ne peut prendre accès sur la rocade sud-est.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle(s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.

2. VOIRIE

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Article A 4 : Desserte par les réseaux

1. EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
- Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

2. ASSAINISSEMENT

2.1.Eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur (voir le zonage d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires).
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
- Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.

2.2.Eaux pluviales

- Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

3. AUTRES RESEAUX

- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

EXCEPTIONS

- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et ainsi qu'aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet

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

Les constructions doivent être implantées à au moins :

- 10,00 mètres de l'alignement des voies.
- 2,00 mètres de la limite du domaine ferroviaire.

Ces règles s'appliquent également :

- Le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptible de l'être.

Les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un recul supplémentaire peut être imposé pour des raisons de sécurité de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit avec un retrait d'au moins un mètre par rapport à celui-ci.

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

- Les constructions doivent être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives.
- De surcroît, lorsque la zone A est limitrophe d'une zone d'habitation, les constructions nécessaires à l'exploitation agricole doivent être éloignées du périmètre de la zone d'une distance au moins égale à 100 mètres.

Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit avec un retrait d'au moins un mètre par rapport à celui-ci.

Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou dans le cas de création de cours communes

- La distance séparant des constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

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

Article A 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article A 10 : Hauteur des constructions

Les constructions à usage d'habitation sont limitées à un rez de chaussée sur sous-sol, plus 1 étage, plus combles.

La hauteur maximale des constructions d'exploitation agricoles, mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 12 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

Article A 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Toute architecture très différente de celle de la région ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite. (Exemple : mas provençal, chalet savoyard....)

1. Forme :

- Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture.
- Les planchers bas du rez-de-chaussée doivent être à une altitude inférieure à 0,60 mètre au-dessus du sol naturel. Toutefois, lorsque le terrain est situé en contrebas de la voie, les planchers bas du rez-de-chaussée peuvent être à 0,20 mètres au dessus du niveau de ladite voie.

2. Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

D'autres dispositions peuvent être autorisées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

3. Clôtures :

- La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2,00 mètres.
- Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.

Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

Article A 12 : Stationnement des véhicules

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes au règlement).

Article A 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Non réglementé.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet

SECTION 4

OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

Article A 15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article A 16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES

CHAPITRE 1 - ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone naturelle N est une zone équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales. La zone naturelle englobe les terrains qui méritent d'être préservés en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel ou du rôle qu'ils jouent sur la préservation de la ressource.

La zone N comprend les sous-secteurs suivants :

- **NL** : secteur naturel lié au loisir et au tourisme au sein duquel peuvent être autorisés les constructions et aménagements liés à ces activités, selon des conditions précises.
- **Np** : secteur naturel protégé lié aux cours d'eau et à leurs abords. Les constructions y sont interdites

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes. Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitation sont autorisées à condition de respecter les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.

RAPPELS

Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

La Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis.

De plus, sont représentés sur les documents graphiques les cheminements doux à conserver ouverts à la circulation.



Cheminements doux à préserver

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être exemptées des règles suivantes.

Certains secteurs de la zone sont soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Ces OAP doivent être respectées lors d'un potentiel aménagement de secteur.

En l'occurrence, il s'agit de rappeler que le secteur dit « Hautefeuille 2 » peut être aménagé au coup par coup ou au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, et que chacun des autres secteurs doit être aménagé par le biais d'une opération d'ensemble.

L'équipement desdits secteurs est à la charge de l'aménageur.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

- Les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent règlement.

Cependant, en secteur Np uniquement :

Aucune construction n'est autorisée. L'article 2 ne s'applique donc pas.

- Dans la zone bleue et la zone rouge délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), les constructions ou occupations du sol qui ne respectent pas les normes prescrites par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation sont interdites.

Article N 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol admis sous conditions

- Les aménagements et transformations des constructions existantes, ainsi que de leurs annexes.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- L'édification des clôtures, sous réserve de ne pas fermer les sentiers piétonniers.

En secteur NL uniquement

- Les constructions ou installations privées ou publiques complémentaires aux équipements collectifs présents sur la zones, dans la limite de 100 m² par unité foncière.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 : Accès et voirie

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Article N 4 : Desserte par les réseaux

4. ELECTRICITE - TELEPHONE - RESEAUX CABLES

- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.

Article N 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet

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

Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit avec un retrait d'au moins un mètre par rapport à celui-ci.

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

Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit avec un retrait d'au moins un mètre par rapport à celui-ci.

Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou dans le cas de création de cours communes

Non réglementé.

Article N 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article N 10 : Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres.

Article N 11 : Aspect extérieur

4. Clôtures

- Les clôtures doivent être constituées de grillage d'une hauteur maximum de 2,00 mètres.
- Lorsqu'elles sont implantées à moins de 6,00 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau, les clôtures doivent être démontables.

Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

Article N 12 : Stationnement des véhicules

Non réglementé.

Article N 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les défrichements ainsi que toute occupation ou utilisation du sol susceptibles de compromettre l'état boisé, sont interdits dans les espaces boisés classés délimités sur le règlement graphique (Voir annexe espaces boisés classés en fin de règlement).

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet

SECTION 4

OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

Article N 15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article N 16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

ANNEXES

ANNEXE 1 "DEFINITIONS"

ANNEXE 2 "NORMES DE STATIONNEMENT"

ANNEXE 1 "DEFINITIONS"

I - PROPRIETE

Terrain

Unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.

Limite séparative

Ligne qui sépare deux unités foncières contiguës.

II - MODES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Opération d'aménagement

Lotissement, permis groupé, Association Foncière Urbaine (A.F.U.), Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C)

Opération qui, au travers d'un permis de construire groupé, d'un lotissement, ou d'une quelconque autre procédure, vise à l'aménagement d'un terrain et qui comporte plusieurs constructions devant être édifiées selon un schéma d'ensemble.

Permis de construire « valant division » ou « groupé »

Travaux qui visent à réaliser, sur le même terrain, au moins deux bâtiments dont le terrain d'assiette fera l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement du projet.

Cette opération consiste généralement à réaliser un groupe de maisons individuelles d'habitation vendues en l'état futur d'achèvement. Elle se distingue du lotissement car la division se réalise après la délivrance du permis de construire. Au contraire, le lotissement d'un terrain consiste à l'aménager pour le diviser en plusieurs lots qui seront vendus comme terrains à bâtir.

Lotissement

Il s'agit d'une opération d'aménagement ayant pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partages ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

Les lotissements ayant pour effet de créer, sur une période de moins de 10 ans, plus de deux lots à construire, dès lors, soit qu'ils prévoient la réalisation de voies ou d'espaces communs, soit qu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé, sont soumis à permis d'aménager.

Tous les autres lotissements nécessitent le dépôt d'une déclaration préalable.

Construction à usage d'habitat individuel

Construction comportant un seul logement.

Construction à usage d'habitat collectif

Construction comportant au moins deux logements.

III- **COEFFICIENTS**

Emprise au sol

Il s'agit de la projection verticale des parties non enterrées de la construction sur une surface horizontale. Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre la surface bâtie au sol et la surface du terrain.

IV - **VOIRIE**

Limite de la voie

- a) Présence d'un plan d'alignement approuvé :
 - Limite d'emprise de la rue ou du chemin définie par le plan d'alignement.
- b) En l'absence de plan d'alignement :
 - Limite de l'emprise de la rue ou du chemin existant ou de leur limite fixée par un emplacement réservé.

Largeur d'une voie

Largeur de l'emprise d'une voie.

V - **DIVERS**

Acrotère

Elément d'une façade, situé au-dessus de la limite externe de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire-voie.

Changement de destination

Il n'y a changement de destination qu'entre les différentes catégories fixées au code de l'urbanisme relatif au règlement de P.L.U. : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt.

Les changements de destination relèvent de la déclaration préalable sauf s'ils entraînent des modifications de l'aspect extérieur du bâtiment, en touchant à la façade, ou s'ils s'accompagnent de modifications des structures porteuses ; ils sont alors soumis à permis de construire.

Constructions publiques ou d'intérêt collectif :

Elles sont destinées à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratifs, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

Façade de terrain

La façade du terrain est la limite du terrain qui fait face à la voie.

Façade de construction

La façade d'une construction est le côté de la construction qui fait face à la voie.

Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Exemples d'installations :

Antennes, poteaux, pylônes, station hertzienne, ouvrages techniques divers, relais, postes de sectionnement, de coupure, de détente et de livraison, postes de transformation, château d'eau, station d'épuration, etc.

Limites séparatives

Les limites séparatives sont les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains limitrophes.

Hauteur

Pour le calcul de la hauteur en mètres, le point bas est constitué par le sol naturel c'est-à-dire le sol existant avant tout terrassement ou exhaussement.

Constructions annexes

Constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale et lui étant ou non accolée, tels que garages, abris de jardin...

E.H.P.A.D. (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) :

Etablissement assurant l'hébergement de personnes âgées en perte d'autonomie ou dépendantes et ayant signé une convention tripartite de 5 ans avec le Conseil Général et l'Etat qui l'oblige à respecter un cahier des charges et à avoir une démarche qualité pour assurer aux résidents un accueil dans les meilleures conditions de sécurité, d'hygiène et de confort, sous contrôle régulier de la DDASS qui en garantit le bon fonctionnement, et/ou établissement médicalisé qui propose à ses résidents un encadrement médical (médecin, infirmières, aides soignantes, kinésithérapeute...) et social (animateurs) et des activités adaptées au niveau de dépendance de la personne.

Résidence seniors :

Structure d'accueil pour personnes âgées autonomes, valides ou handicapées (mais non dépendantes) destinée à éviter l'isolement de ces personnes et à retarder l'entrée en établissement, et/ou regroupement de logements indépendants, en location et/ou en accession à la propriété et adaptés aux personnes âgées (pavillons de plain pied, accessibilité facilitée, équipements sanitaires adaptés, peu de terrain), accompagné de services collectifs, dont l'usage est facultatif et payant, destinés à assurer une présence quotidienne pour sécuriser (visite de convivialité, prévention), faciliter la vie quotidienne (assistance, médiation, aide matérielle) et favoriser la vie sociale (animations, liens avec l'extérieur).

ANNEXE 2 "NORMES DE STATIONNEMENT"

Pour le calcul des surfaces de stationnement définies ci-après, une place équivaut à 25 mètres carrés y compris les accès.

Dans le cas où le calcul du nombre de places de stationnement à prévoir aboutit à un nombre non entier, il convient d'arrondir ce nombre au chiffre entier supérieur.

1 - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION COLLECTIVE

Deux places de stationnement par logement.

Toutefois, pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat, seule la norme d'une place de stationnement par logement est imposée.

2 - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION INDIVIDUELLE

Deux places de stationnement par logement à aménager sur la propriété.

Toutefois, pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat, seule la norme d'une place de stationnement par logement est imposée.

3 - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAU (Y COMPRIS LES BATIMENTS PUBLICS)

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre de l'immeuble.

Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement à prévoir devra tenir compte des besoins des membres du personnel (en plus des visiteurs).

4 - POUR LES ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS

Une place de stationnement par 80 m² de la surface hors œuvre de la construction.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires et à deux roues.

Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement à prévoir devra tenir compte des besoins des membres du personnel (en plus des visiteurs).

5 - POUR LES ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS LES CLINIQUES ET LES FOYERS DES PERSONNES AGEES

Une place de stationnement pour 2 lits, à laquelle s'ajoute une place de stationnement par membre du personnel.

6 - POUR LES ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX

- b) Commerces courants
- c) Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette de l'établissement.
- d) Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature de l'activité, avec au minimum :
- e) - pour les établissements commerciaux de moins de 300 m² de surface de vente, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette de l'établissement.
- f) - pour les établissements commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente, une surface affectée au stationnement au moins égale à 100 % de la surface hors œuvre nette de l'établissement.

Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement à prévoir devra tenir compte des besoins des membres du personnel (en plus des visiteurs).

- g) Hôtels et restaurants
- h) Une place de stationnement par chambre.
- i) Une place de stationnement pour 10 mètres carrés de salle de restaurant.
- j) Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement à prévoir devra tenir compte des besoins des membres du personnel (en plus des visiteurs).

7 - SALLES POUR LES SPECTACLES ET REUNIONS

Des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement à prévoir devra tenir compte des besoins des membres du personnel (en plus des visiteurs).

8 - POUR LES ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT

Etablissements du premier degré

Une place de stationnement par classe.

Etablissements du deuxième degré

Deux places de stationnement par classe.

Etablissements d'enseignement supérieur et établissement d'enseignement pour adultes.

25 places de stationnement pour 100 personnes.

Ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins.

Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement à prévoir devra tenir compte des besoins des membres du personnel (en plus des visiteurs).

9 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX 2 ROUES

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions à usage d'habitation individuelle, devra prévoir un local ou un espace réservé au stationnement des deux roues. Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins.

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



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme

11 rue Pargeas 10000 TROYES
Tél : 03 25 73 39 10 - Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr