

Région Centre Val-de-Loire
Département du Loiret

Commune de Saint-Hilaire-Saint-Mesmin

Plan Local d'Urbanisme
Modification n°2

Pièce n°4 : Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
métropolitain
Le Président,

PLU approuvé le 17 septembre 2015
Modification simplifiée n°1 approuvé le 04 février 2016



Cabinet de conseils juridiques et formations en urbanisme M.T. Projets
9 Rue du Château Mouzin
51 420 Cernay-les-Reims

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	3
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	3
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS A L'OCCUPATION DES SOLS ...	3
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE	3
ARTICLE 4 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN	4
ARTICLE 5 : ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	4
ARTICLE 6 : PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE	4
LA ZONE « UA »	5
LA ZONE « UB »	15
LA ZONE « UC »	25
LA ZONE « UD »	35
LA ZONE « UE ».....	46
LA ZONE « UP ».....	52
LA ZONE « AU »	61
LA ZONE « A »	70
LA ZONE « N »	75

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

APPLICATION TERRITORIALE DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire communal

DOMAINE D'APPLICATION DU REGLEMENT

Les dispositions sont applicables à l'ensemble des travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur tout ou partie d'un ou plusieurs terrains situés sur le territoire communal.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS A L'OCCUPATION DES SOLS

LE CODE DE L'URBANISME ET LE CODE RURAL

Conformément au Code de l'Urbanisme, le présent règlement se substitue au Règlement National d'Urbanisme prévu dans la partie réglementaire dudit code. Certains articles du Code de l'urbanisme restent applicables, notamment en ce qui concerne la sécurité et la salubrité publique.

L'article L 111-3 du Code rural relatif à la réciprocité des règles d'éloignement par rapport aux bâtiments agricoles.

LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol telles qu'elles sont annexées au présent PLU restent applicables dans les conditions définies par le Code de l'Urbanisme.

AUTRES REGLEMENTATIONS

Les règles du PLU doivent se soumettre au respect de l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires applicables (sanitaires, paysages, eau, protection des espaces, lotissements).

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE

ZONES URBAINES (« U »)

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les **constructions** à implanter.

Cette zone est divisée en secteurs comme suit :

- ✓ UA, UAa et UAb : Espaces urbanisés
- ✓ UB : Espaces urbanisés
- ✓ UC : Espaces urbanisés
- ✓ UD, UDa, UDb : Espaces urbanisés
- ✓ UE : Espaces à vocation d'équipements
- ✓ UP : Espaces urbanisés

ZONE A URBANISER (« AU »)

AU : Zone d'habitat futur

ZONE AGRICOLE (« A ») :

Les zones A correspondent à des secteurs aux potentiels agronomiques avérés.

Des secteurs AP ont été créés afin d'identifier les secteurs que la commune souhaitait préserver pour des raisons paysagères

ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (« N »)

Elles correspondent à des secteurs de la commune à protéger en raison :

- ✓ soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt
- ✓ soit de l'existence d'une exploitation forestière
- ✓ soit de leur caractère d'espaces naturels

ARTICLE 4 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le code de l'urbanisme autorise la collectivité à instituer, par délibération, un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan et dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L 1321-2 du code de la santé publique.

ARTICLE 5 : ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le PLU comporte des orientations d'aménagement et de programmation avec lesquelles les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol doivent être compatibles. Ces orientations, qui se superposent au règlement, concernent :

- ✓ L'aménagement des zones prévu par le document « Orientation d'aménagement et de programmation »

ARTICLE 6 : PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE

PATRIMOINE NATUREL

ESPACE BOISE CLASSE

Le classement des terrains en Espace Boisé Classé figurant comme tel aux documents graphiques du PLU interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN

L'édification des clôtures est soumise à déclaration de travaux (sauf les clôtures agricoles).

PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

« Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie ».

LA ZONE « UA »

La zone UA est une zone urbaine qui correspond au noyau bâti originel sur le bourg de Saint-Hilaire Saint-Mesmin. Elle est composée en 2 sous-secteurs :

- Le secteur UAa : secteur regroupant des bourgs anciens présentant des qualités architecturales et paysagères à préserver. Ce secteur est impacté par le risque inondation : il appartient à la zone d'expansion de crue définie dans le PPRi.
- Le secteur UAb : secteur présentant des qualités architecturales et paysagères à préserver.

Sauf mention contraire, les dispositions sont applicables pour l'ensemble de la zone UA, y compris les secteurs UAa et UAb.

ARTICLE UA1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1. Conformément au Code de l'Urbanisme, les locaux accessoire et les annexes n'ayant pas de destination de construction en propre sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

1.2. Les interdictions ci-dessous ne s'appliquent pas aux aménagements ou transformations des constructions principales existantes, ainsi que de leurs locaux accessoires et annexes existants.

Destinations, sous-destinations et affectations des sols interdites		
Destination des constructions au sens du code de l'urbanisme	Sous-destination des constructions au sens du code de l'urbanisme	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Oui
	Exploitation forestière	Oui
Habitation	Habitation	
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat, commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Services avec accueil de clientèle	
	Hôtel et tourisme	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	
	Administrations publiques	
	Local technique public	
	Enseignement, santé, social	
	Art et spectacle	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Sport	
	Autre Établissement Recevant du Public	
	Industrie	Oui
	Entrepôt	Oui
	Bureau	
Affectations des sols	Congrès/exposition	Oui
	Affouillements / exhaussements	
	Dépôts à l'air libre	
	Remblai des mares / étangs	Oui

ARTICLE UA2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

CHANGEMENT DE DESTINATION ET DE SOUS-DESTINATION

2.1. Les changements de destination et de sous-destination des constructions sont autorisés à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou utilisation interdites à l'article 1.

CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS AUTORISES AU REGARD DES RISQUES POTENTIELS

2.2. La totalité des usages et affectations des sols autorisés doivent être situées à au moins 6m des cours d'eau.

2.3. Les usages et affectations des sols sont autorisés à condition de vérifier leur situation vis-à-vis des secteurs soumis à un aléa argileux moyen à fort. Des prescriptions spécifiques pourront être imposées afin de prendre en compte cet aléa.

HABITATION

2.4. Le logement types résidences démontables est autorisé à condition de ne pas constituer l'habitat permanent ou secondaire de leurs utilisateurs.

2.5. Le logement en chambre d'hôtes est autorisé à condition d'accueillir une capacité maximale de 5 chambres et 15 personnes.

2.6. Le logement meublé de tourisme est autorisé à condition d'accueillir une capacité maximale de 7 chambres et 20 personnes.

2.7. L'hébergement est autorisé à condition de ne pas proposer plus de 10 places.

DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES POUR LE SECTEUR UAA

2.8. Les constructions de la sous-destination habitation sont autorisées à condition ne pas comptabiliser plus de 10 logements.

COMMERCE ET D'ACTIVITE DE SERVICE

2.9. Les surfaces de ventes artisanales et commerciales sont autorisées à condition de ne pas dépasser 300m² de surface de plancher.

2.10. L'artisanat et le commerce de détail sont autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause le caractère à dominante résidentielle de la zone conformément au code de l'urbanisme. Les nuisances, les déplacements engendrés, les rejets devront être présentés pour justifier de la compatibilité avec le caractère dominant de la zone.

2.11. Le commerce de gros est autorisé à condition de ne pas dépasser 200m² de surface de plancher.

2.12. L'hébergement hôtelier et touristique est autorisé à condition de ne pas constituer de campings et/ou de villages résidentiels de loisirs

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

2.13. Les bureaux sont autorisés à condition d'avoir une surface de plancher inférieure à 100m²

AFFECTATION DU SOL

2.14. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.

2.15. Le sol ne peut être affecté à l'entrepôt à l'air libre pour le stockage de biens ou la logistique.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 : ACCES ET VOIRIE

DISPOSITIONS GENERALES

3.1. Les règles prévues ci-dessous ne s'appliquent pas

- aux aménagements et extensions des constructions existantes, aux locaux accessoires, aux annexes (remises et abris de jardin)
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.2. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie en bon état de viabilité adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies et permettant d'assurer la sécurité des usagers.

3.3. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, à l'une de ces voies, présentant une gêne ou un danger pour la circulation sera interdit.

3.4. En cas de création de voie nouvelle privée ou publique, l'emprise totale minimum de celle-ci doit être de 8 mètres en double sens et 4 mètres en sens unique (voirie, trottoirs et stationnements le cas échéant).

Dans le cas de création de voies nouvelles, l'emprise totale comprendra une bande de roulement, et lorsque cela est possible un cheminement doux de 1,40 mètre minimum.

3.5. Les voies privées devront permettre le passage des services d'incendie et de secours et avoir une largeur minimale de 4m.

ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.6. L'accès conduisant à une construction de la destination d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres de largeur dans le cas général. La largeur minimale est portée à 6m le long de la RD951 et de la RD14.

3.7. L'inconstructibilité due à l'enclavement ne peut être levée que par la production d'une servitude de passage en tout point au moins égale à 4 mètres de largeur instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

3.8. Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...).

3.9. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie en toute sécurité.

3.10. Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plateforme d'attente, garage éventuel compris, de moins de 6% de pente, sur une longueur minimum de 5 mètres, comptés à partir de la limite de propriété.

ARTICLE UA4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

DISPOSITIONS GENERALES

4.1. Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux, notamment lors d'opération d'aménagement.

4.2. En cas d'aménagement partiel, la conception des réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

4.3. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

RESEAUX PUBLICS D'EAU

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

4.5. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

4.6. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en électricité par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'électricité, le pétitionnaire devra justifier de sa capacité à fournir l'énergie requise par la construction par des techniques renouvelables ou par extension de réseau à sa charge.

4.7. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

4.8. Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

4.9. Toute construction ou installation (nouvelle) doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe. Toute construction ou installation nouvelle doit répondre aux prescriptions :

- Du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau communautaire,
- Du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

4.10. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés et conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.

4.11. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées assainies domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

4.12. Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

4.13. Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande, auprès de l'autorité compétente, d'autorisation de rejet subordonnée par l'installation d'un ouvrage de prétraitement conformément au règlement en vigueur.

EAUX PLUVIALES

4.14. Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales existant est exigé afin de lutter contre le ruissellement des eaux.

4.15. Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur, s'il existe.

4.16. Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- D'une part, à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et de source.
- D'autre part, à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public ou privé d'eaux pluviales, par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenues, puisard, etc...).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

4.17. L'autorité compétente, gestionnaire du réseau, se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.18. Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisées à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires.

ARTICLE UA5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UA6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES

6.1. Les constructions et installations privées ou publiques doivent être implantées dans une bande de 25m de profondeur à compter de la limite d'emprise de la voie.

6.2. Les façades principales des constructions et installations privées ou publiques doivent être implantées soit :

- à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique
- en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies

6.3. Dans le cas d'une façade aveugle le long de la voie ou emprise publique, la construction doit s'implanter en recul de 3 mètres minimum de la voie ou de l'emprise publique.

IMPLANTATION DES LOCAUX ACCESSOIRES ET DES ANNEXES

6.4. La façade sur rue des locaux accessoires et des annexes non intégrés à la construction principale doit être implantée soit :

- dans le prolongement de la construction principale
- à au moins 3m de l'alignement des voies
- à l'alignement des voies

IMPLANTATION DES SAILLIES ET AUX INTERSECTIONS DES VOIES

6.5. Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, balcons...).

6.6. Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

ARTICLE UA7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

7.1. L'implantation des constructions, des installations privées, des locaux accessoires et des annexes est autorisée, soit :

- sur une limite séparative au maximum
- en retrait par rapport aux limites séparatives. La distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur au faitage de la construction, avec un minimum de 3m (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel divisée par deux, H/2).
-

IMPLANTATION DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS

7.2. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas l'article précédent, sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale, sauf à s'implanter sur une limite séparative.

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

8.1. La distance séparant deux constructions sur un même terrain ne peut être inférieure à 4 mètres.

8.2. 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 entre constructions, sauf à ce que les bâtiments deviennent contigus.

8.3. Les saillies (balcons...) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions.

ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL

DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LA ZONE UA ET LE SECTEUR UAB

9.1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50% de la surface du terrain.

DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LE SECTEUR UAA

9.2. L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 20% de la surface du terrain.

ARTICLE UA10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.0. Ces règles ne s'appliquent pas :

- Pour les équipements publics ou privés dont la présence est nécessaire dans la zone et dont les caractéristiques architecturales et fonctionnelles requièrent une plus grande hauteur.
- Pour les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général.
- Pour les reconstructions à l'identique.

CALCUL DE LA HAUTEUR

10.1. La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle. En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

10.2. Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.3. La hauteur maximale des constructions est limitée à 4m50 à l'égout de toit et 10m au faîtage.

10.4. La hauteur maximale des locaux accessoires et des annexes contigus ou non à la construction principale est limitée à 3m50 à l'égout de toit ou 6m au faîtage.

HAUTEUR DES AUTRES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS

10.5. La hauteur maximale des mâts, pylônes et antennes ne doit pas être supérieure de plus de 2 mètres par rapport à la construction existante.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LES SECTEURS UAA ET UAB

10.6. La hauteur maximale des constructions est limitée à 4m50 à l'égout de toit et 8m au faîtage.

10.7. La hauteur maximale des locaux accessoires contigus ou non à la construction principale est limitée à 3m50 à l'égout de toit ou 6m au faîtage.

ARTICLE UA11 – ASPECTS EXTERIEURS

DISPOSITIONS GENERALES

11.0. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles ci-dessous. L'insertion dans le site doit être analysée dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature).

11.1. Les travaux d'aménagements et/ou d'extensions sur des constructions d'architecture traditionnelle doivent respecter les éléments caractéristiques de ladite architecture. Pour les rénovations, l'aspect d'origine sera recherché.

11.2. Les constructions, ou ouvrages à édifier, ou à modifier ne doivent pas porter atteinte par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Ces règles s'appliquent également aux utilisations du sol, uniquement soumises à déclaration telles que les murs et clôtures.

11.3. Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires (paraboles, pompe à chaleur, climatisation, composteurs, récupérateurs d'eau, etc) doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.

FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

11.4. L'ensemble des façades constituées de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doit recevoir un parement ou être enduit selon le nuancier communal. Les enduits seront talochés ou finement grattés.

11.5. La pierre de taille et la brique destinées à être apparentes doivent le rester.

11.6. Les constructions d'aspect bois à rondins visibles sont interdites.

11.7. Les tôles galvanisées sont interdites (type bac acier, tôles ondulées...).

MENUISERIES DES CONSTRUCTIONS

11.8. Les menuiseries devront être peintes, lasurées ou vernies selon le nuancier communal.

ORDONNANCEMENT DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

11.9. La suppression des encadrements de fenêtres et de portes (type linteau) est interdite.

La pose en façade de panneaux masquant les ouvertures existantes et remettant en cause l'ordonnancement de la façade est interdite.

11.10. En cas de nouveaux percements d'ouvertures, les encadrements seront identiques aux encadrements des ouvertures existantes et respecteront l'ordonnancement général de la façade (alignement et gabarit des ouvertures).

TOITURES DES CONSTRUCTIONS

11.11. Les toitures des constructions auront une pente comprise entre 40° et 45° et seront à deux pans minimum. La longueur du faitage est au minimum égale à la moitié de la longueur de la toiture.

11.12. Des toitures à un seul versant pourront être autorisées pour les constructions adossées à une autre construction ou à un mur existant (en appentis) de moins de 2,5 mètres de hauteur à l'égout du toit. Dans ces cas, la pente minimale sera de 25°.

11.13. La rénovation des toitures existantes est autorisée à l'identique ou conformément aux dispositions des toitures des constructions neuves.

11.14. Les matériaux utilisés présenteront les caractéristiques suivantes :

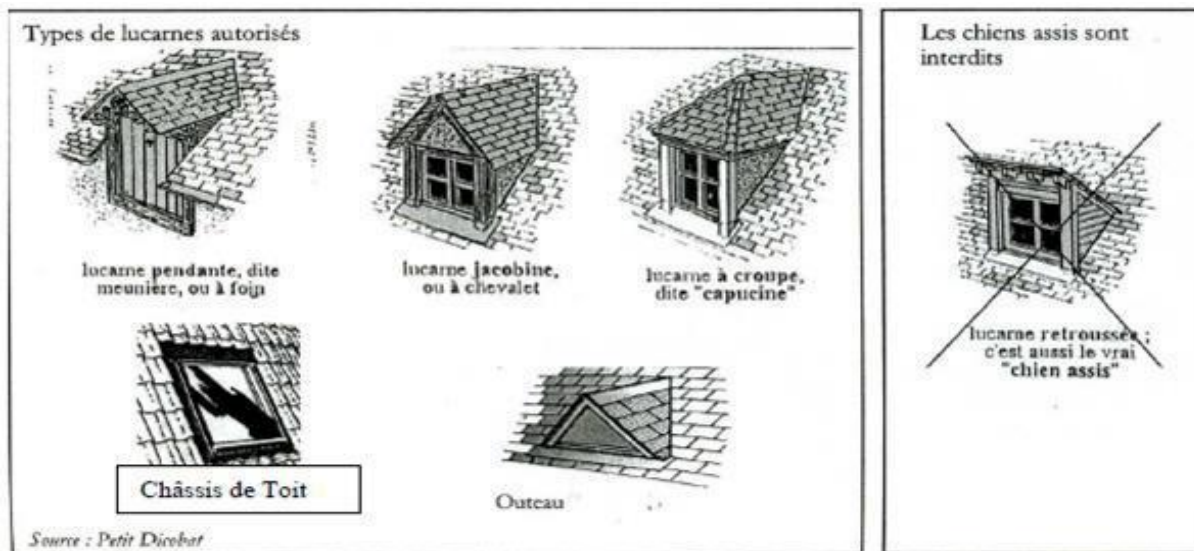
- Tuiles (ou matériau d'aspect similaire) : 27 tuiles au mètre carré minimum
- Ardoise (ou matériau d'aspect similaire) : 30 unités au mètre carré dimension 24/40 maximum

11.15. Les tuiles d'aspect canal sont interdites.

11.16. Le faitage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

11.17. Les châssis de toits devront être plus hauts que larges.

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets



11.18. Les éléments de production d'énergie renouvelable seront installés dans un souci de bonne intégration dans leur environnement. L'installation des panneaux solaires pour les maisons individuelles devra soit :

- Être positionnée au sol.
- Être conçue comme un élément architectural propre (appentis, pan entier de véranda, de jardin d'hiver, d'abris de jardin, de garage...).
- Dans les autres cas, les panneaux devront être installés de façon non visible depuis l'espace public.

11.19. Les constructions locaux accessoires et les annexes inférieures à 20m² non contiguës à la construction principale auront une toiture à deux pans minimum.

11.20. Les piscines couvertes et les marquises ne sont pas concernées par les règles 11.12 à 11.14.

DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES POUR LES TOITURES DES SECTEURS UAA ET UAB

11.21. Les sous-pentes de toitures ne devront pas présenter d'aspect synthétique.

CLOTURES

11.22. En front de rue :

- La hauteur des clôtures, y compris celle des piliers, est limitée à 2m mesurée à partir du sol existant sur son emprise.
- Les claustras interdits
- Les plaques de béton supérieures à 0,5m et les grillages sont interdites
- Les murs bahuts surmontés d'un grillage souple sont interdits

11.23. En limites séparatives, la hauteur de la clôture est limitée à 2m.

11.24. Les matériaux de clôtures destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits sur chaque face selon le nuancier communal.

11.25. Les clôtures, à proximité immédiate des accès des établissements recevant du public et carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de risque pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT**STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES**

12.1. Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon les principes minima ci-dessous :

Destination de la construction	Zone UA	
	Stationnements motorisés	Stationnements cycles
Maison d'habitation – logement individuel	2 places de stationnement	
Logement collectif	- 2 places par logement minimum - Places visiteurs : 1 place par immeuble collectif	0,75m ² par logement jusqu'à 2 pièces principales 1,5m ² par logement > à 2 pièces principales (mini 3m ²)
Hébergement	1 place pour 5 personnes accueillies	1 place pour 10 employés
Artisanat	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher	
Industrie, entrepôt	En nombre suffisant en rapport avec l'activité	
Commerces	2 places pour 50m ² de surface de vente	
	1 place par tranche de 50m ² de surface de vente supplémentaire	
Hôtel-restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant 1 place par chambre	
Bureaux, services, professions libérales	1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher	1,5m ² pour 100m ² de surface de plancher
Établissements scolaires		1 place pour 10 élèves

12.2. Toute tranche de calcul débutée doit être arrondie à la tranche supérieure (Exemple : pour un nombre calculé de 7.3 places de stationnement, il sera retenu 8 places de stationnement). Le calcul applicable à tout établissement ou construction non précisés dans le tableau ci-dessus est celui auquel ils sont le plus directement assimilables.

12.3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré par le demandeur. Il n'est pas imposé de place de stationnement supplémentaire pour les transformations des immeubles existants s'il n'y a pas de changement de destination et d'augmentation du nombre de logements.

12.4. Le nombre de places de stationnement pour les vélos est égal à la moitié du nombre de stationnement demandé pour les véhicules motorisés.

MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

12.5. En cas de plusieurs destinations ou sous-destinations, le plus grand nombre de stationnement demandé au regard de l'article 12 fera office de minimum exigé lors de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. 30% d'un seul tenant au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts perméables ou éco-aménagés en espaces verts collectifs, plantés d'arbres de haute tige. Cette superficie sera d'un seul tenant ou d'espaces reliés par des cheminements piétonniers.

13.2. Il conviendra de ne pas reléguer cet aménagement sur des délaissés inutilisables, mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.

13.3. Les surfaces affectées au stationnement sont comptabilisées dans le pourcentage ci-dessus à condition d'être éco-aménagées et perméables.

13.4. Les plantations utilisées ne seront pas mono-spécifiques.

13.5. Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur insertion dans le tissu urbain.

13.6. Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout compostage à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

13.7. Le projet d'aménagement d'une ou plusieurs parcelles aboutissant ou non à une division foncière, devra conduire à la sauvegarde du plus grand nombre possible d'arbres, en considération de la nature des essences, de

leur état existant, de leur âge et de leur peuplement. En cas d'impossibilité de sauvegarder les arbres existants, des plantations compensatoires seront exigées à raison de 1 arbre de haute tige et 2 arbres de basse tige par tranche débutée de 300m².

13.8. Les haies vives seront constituées d'au moins 50% d'essences champêtres locales et économes en eau.

13.9. Les ripisylves de cours d'eau, les haies de bocage ainsi que tout élément naturel présent sur le site avant construction devront être préservés. En cas d'impossibilité, ils seront recréés à proximité immédiate.

13.10. Lors des reboisements des Espaces Boisés Classés soumis au code de l'urbanisme, les essences du « Guide de reconnaissance et de gestion pour la région Centre, Valorisation des stations et des habitats forestiers » devront être utilisées.

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

SECTION 3 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UA15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 Toutes les constructions et installations, tous les aménagements autorisés devront être conformes à la RT en vigueur d'une part, présenter les justifications du projet en ce qui concerne l'adaptation à l'environnement naturel d'autre part (lutte contre les gaz à effet de serre, limitation des consommations électriques et d'eau potable, limitation de la production de déchets et des divers rejets, lutte contre les rejets de CO₂, insertion paysagère notamment).

ARTICLE UA16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

16.1 Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée (fourreau supplémentaire pour la fibre optique)

LA ZONE « UB »

La zone UB est une zone urbaine qui correspond aux secteurs d'extensions pavillonnaires récents de Saint-Hilaire Saint-Mesmin.

ARTICLE UB1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1. Conformément au Code de l'Urbanisme, les locaux accessoire et les annexes n'ayant pas de destination de construction en propre sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

1.2. Les interdictions ci-dessous ne s'appliquent pas aux aménagements ou transformations des constructions principales existantes, ainsi que de leurs locaux accessoires et annexes existants.

Destinations, sous-destinations et affectations des sols interdites		
Destination des constructions au sens du code de l'urbanisme	Sous-destination des constructions au sens du code de l'urbanisme	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Oui
	Exploitation forestière	Oui
Habitation	Habitation	
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat, commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Services avec accueil de clientèle	
	Hôtel et tourisme	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	
	Administrations publiques	
	Local technique public	
	Enseignement, santé, social	
	Art et spectacle	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Sport	
	Autre Établissement Recevant du Public	
	Industrie	Oui
	Entrepôt	
	Bureau	
Affectations des sols	Congrès/exposition	Oui
	Affouillements / exhaussements	
	Dépôts à l'air libre	
	Remblai des mares / étangs	Oui

ARTICLE UB2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

CHANGEMENT DE DESTINATION ET DE SOUS-DESTINATION

2.1. Les changements de destination et de sous-destination des constructions sont autorisés à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou utilisation interdites à l'article 1.

CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS AUTORISES AU REGARD DES RISQUES POTENTIELS

2.2. La totalité des usages et affectations des sols autorisés doivent être situées à au moins 6m des cours d'eau.

2.3. Les usages et affectations des sols sont autorisés à condition de vérifier leur situation vis-à-vis des secteurs soumis à un aléa argileux moyen à fort. Des prescriptions spécifiques pourront être imposées afin de prendre en compte cet aléa.

HABITATION

2.4. Le logement types résidences démontables est autorisé à condition de ne pas constituer l'habitat permanent ou secondaire de leurs utilisateurs.

2.5. Le logement en chambre d'hôtes est autorisé à condition d'accueillir une capacité maximale de 5 chambres et 15 personnes.

2.6. Le logement meublé de tourisme est autorisé à condition d'accueillir une capacité maximale de 7 chambres et 20 personnes.

2.7. L'hébergement est autorisé à condition de ne pas proposer plus de 10 places.

COMMERCE ET D'ACTIVITE DE SERVICE

2.8. Les surfaces de ventes artisanales et commerciales sont autorisées à condition de ne pas dépasser 200m² de surface de plancher.

2.9. L'artisanat et le commerce de détail sont autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause le caractère à dominante résidentielle de la zone conformément au code de l'urbanisme. Les nuisances, les déplacements engendrés, les rejets devront être présentés pour justifier de la compatibilité avec le caractère dominant de la zone.

2.10. Le commerce de gros est autorisé à condition de ne pas dépasser 200m² de surface de plancher.

2.11. L'hébergement hôtelier et touristique est autorisé à condition de ne pas constituer de campings et/ou de villages résidentiels de loisirs

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

2.12. Les entrepôts sont autorisés à condition d'avoir une surface de plancher inférieure à 75m².

2.13. Les bureaux sont autorisés à condition d'avoir une surface de plancher inférieure à 100m²

AFFECTATION DU SOL

2.14. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.

2.15. Le sol ne peut être affecté à l'entreposage à l'air libre pour le stockage de biens ou la logistique.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 : ACCES ET VOIRIE

DISPOSITIONS GENERALES

3.1. Les règles prévues ci-dessous ne s'appliquent pas

- aux aménagements et extensions des constructions existantes, aux locaux accessoires, aux annexes (remises et abris de jardin)
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.2. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie en bon état de viabilité adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies et permettant d'assurer la sécurité des usagers.

3.3. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, à l'une de ces voies, présentant une gêne ou un danger pour la circulation sera interdit.

3.4. En cas de création de voie nouvelle privée ou publique, l'emprise totale minimum de celle-ci doit être de 8 mètres en double sens et 4 mètres en sens unique (voirie, trottoirs et stationnements le cas échéant).

Dans le cas de création de voies nouvelles, l'emprise totale comprendra une bande de roulement, et lorsque cela est possible un cheminement doux de 1,40 mètre minimum.

3.5. Les voies privées devront permettre le passage des services d'incendie et de secours et avoir une largeur minimale de 4m.

ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.6. L'accès conduisant à une construction de la destination d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres de largeur. La largeur minimale est portée à 6m le long de la RD951 et de la RD14.

3.7. L'inconstructibilité due à l'enclavement ne peut être levée que par la production d'une servitude de passage en tout point au moins égale à 4 mètres de largeur instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

3.8. Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...).

3.9. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie en toute sécurité.

3.10. Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plateforme d'attente, garage éventuel compris, de moins de 6% de pente, sur une longueur minimum de 5 mètres, comptés à partir de la limite de propriété.

ARTICLE UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

DISPOSITIONS GENERALES

4.1. Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux, notamment lors d'opération d'aménagement.

4.2. En cas d'aménagement partiel, la conception des réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

4.3. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

RESEAUX PUBLICS D'EAU

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

4.5. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

4.6. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en électricité par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'électricité, le pétitionnaire devra justifier de sa capacité à fournir l'énergie requise par la construction par des techniques renouvelables ou par extension de réseau à sa charge.

4.7. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

4.8. Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

4.9. Toute construction ou installation (nouvelle) doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe. Toute construction ou installation nouvelle doit répondre aux prescriptions :

- Du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau communautaire,
- Du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

4.10. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés et conçus de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.

4.11. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées assainies domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

4.12. Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

4.13. Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande, auprès de l'autorité compétente, d'autorisation de rejet subordonnée par l'installation d'un ouvrage de prétraitement conformément au règlement en vigueur.

EAUX PLUVIALES

4.14. Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales existant est exigé afin de lutter contre le ruissellement des eaux.

4.15. Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur, s'il existe.

4.16. Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- D'une part, à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et de source.
- D'autre part, à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public ou privé d'eaux pluviales, par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenues, puisard, etc...).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

4.17. L'autorité compétente, gestionnaire du réseau, se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.18. Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisées à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires.

ARTICLE UB5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES

6.1. Les constructions et installations privées ou publiques doivent être implantées dans une bande comprise entre 5m et 65m de profondeur à compter de la limite d'emprise de la voie.

6.2. Un recul supérieur pourra être exigé pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale

6.3. Dans le cas d'une façade aveugle le long de la voie ou emprise publique, la construction doit s'implanter en recul de 3 mètres minimum de la voie ou de l'emprise publique.

IMPLANTATION DES LOCAUX ACCESSOIRES ET DES ANNEXES

6.4. La façade sur rue des locaux accessoires et des annexes non intégrés à la construction principale doit être implantée soit :

- dans le prolongement de la construction principale
- à au moins 5m de l'alignement des voies

IMPLANTATION DES SAILLIES ET AUX INTERSECTIONS DES VOIES

6.5. Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, balcons...).

6.6. Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

ARTICLE UB7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

7.1. L'implantation des constructions, des installations privées, des locaux accessoires et des annexes est autorisée, soit :

- sur une limite séparative au maximum
- en retrait par rapport aux limites séparatives. La distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur au faîtage de la construction, avec un minimum de 3m (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel divisée par deux, H/2).

IMPLANTATION DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS

7.2. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas l'article précédent, sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale, sauf à s'implanter sur une limite séparative.

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

8.1. La distance séparant deux constructions sur un même terrain ne peut être inférieure à 4 mètres.

8.2. 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 entre constructions, sauf à ce que les bâtiments deviennent contigus.

8.3. Les saillies (balcons...) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions.

ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL

9.1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30% de la surface du terrain.

ARTICLE UB10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.0. Ces règles ne s'appliquent pas :

- Pour les équipements publics ou privés dont la présence est nécessaire dans la zone et dont les caractéristiques architecturales et fonctionnelles requièrent une plus grande hauteur.
- Pour les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général.
- Pour les reconstructions à l'identique.

CALCUL DE LA HAUTEUR

10.1. La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle. En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

10.2. Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.3. La hauteur maximale des constructions est limitée à 4m50 à l'égout de toit et 9m au faîtage.

10.4. La hauteur maximale des locaux accessoires et des annexes contigus ou non à la construction principale est limitée à 3m50 à l'égout de toit ou 6m au faîtage.

HAUTEUR DES AUTRES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS

10.5. La hauteur maximale des mâts, pylônes et antennes ne doit pas être supérieure de plus de 2 mètres par rapport à la construction existante.

ARTICLE UB11 – ASPECTS EXTERIEURS

DISPOSITIONS GENERALES

11.0. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles ci-dessous. L'insertion dans le site doit être analysée dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature).

11.1. Les travaux d'aménagements et/ou d'extensions sur des constructions d'architecture traditionnelle doivent respecter les éléments caractéristiques de ladite architecture. Pour les rénovations, l'aspect d'origine sera recherché.

11.2. Les constructions, ou ouvrages à édifier, ou à modifier ne doivent pas porter atteinte par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Ces règles s'appliquent également aux utilisations du sol, uniquement soumises à déclaration telles que les murs et clôtures.

11.3. Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires (paraboles, pompe à chaleur, climatisation, composteurs, récupérateurs d'eau, etc) doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.

FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

11.4. L'ensemble des façades constituées de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doit recevoir un parement ou être enduit selon le nuancier communal. Les enduits seront talochés ou finement grattés.

11.5. La pierre de taille et la brique destinées à être apparentes doivent le rester.

11.6. Les bardages aspect bois laqué sont autorisés, à condition de respecter les teintes du nuancier communal. Les constructions d'aspect bois à rondins visibles sont interdites.

11.7. Les tôles galvanisées sont interdites (type bac acier, tôles ondulées...).

11.8. Les bâtiments de la destination d'activités réalisés en profilés divers devront respecter le nuancier communal et utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

MENUISERIES DES CONSTRUCTIONS

11.9. Les menuiseries devront être peintes, lasurées ou vernies selon le nuancier communal.

ORDONNANCEMENT DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

11.10. La suppression des encadrements de fenêtres et de portes (type linteau) est interdite.

La pose en façade de panneaux masquant les ouvertures existantes et remettant en cause l'ordonnement de la façade est interdite.

11.11. En cas de nouveaux percements d'ouvertures, les encadrements seront identiques aux encadrements des ouvertures existantes et respecteront l'ordonnement général de la façade (alignement et gabarit des ouvertures).

TOITURES DES CONSTRUCTIONS

11.12. Les toitures des constructions auront une pente comprise entre 40° et 45° et seront à deux pans minimum. La longueur du faitage est au minimum égale à la moitié de la longueur de la toiture.

11.13. Des toitures à un seul versant pourront être autorisées pour les constructions adossées à une autre construction ou à un mur existant (en appentis) de moins de 2,5 mètres de hauteur à l'égout du toit. Dans ces cas, la pente minimale sera de 25°

11.14. Des toitures plates pourront être autorisées dans la limite de 30% maximum de la surface de plancher du bâtiment (représentant 30m² au maximum).

11.15. La rénovation des toitures existantes est autorisée à l'identique ou conformément aux dispositions des toitures des constructions neuves.

11.16. Les matériaux utilisés présenteront les caractéristiques suivantes :

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

- Tuiles (ou matériau d'aspect similaire) : 27 tuiles au mètre carré minimum
- Ardoise (ou matériau d'aspect similaire) : 30 unités au mètre carré dimension 24/40 maximum

11.17. Les tuiles d'aspect canal sont interdites.

11.18. Le faitage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

11.19. Les constructions locaux accessoires et les annexes inférieures à 20m² non contiguës à la construction principale auront une toiture à deux pans minimum.

11.20. Les constructions locaux accessoires inférieures et les annexes à 20m², les piscines couvertes et les marquises ne sont pas concernées par les règles 11.12 et 11.17.

CLOTURES

11.21. En front de rue :

- La hauteur des clôtures, y compris celle des piliers, est limitée à 2m mesurée à partir du sol existant sur son emprise.
- Les claustras interdits
- Les plaques de béton supérieures à 0,5m sont interdites
- Les murs bahuts surmontés d'un grillage souple sont interdits

En cas de construction d'un mur bahut il ne pourra dépasser 1,20 mètre. Il peut être surmonté d'une palissade ou d'une grille.

11.22. En limites séparatives, la hauteur de la clôture est limitée à 2m.

11.23. Les matériaux de clôtures destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits sur chaque face selon le nuancier communal.

11.24. Les clôtures, à proximité immédiate des accès des établissements recevant du public et carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de risque pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

11.25. Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture.

ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT

STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES

12.1. Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon les principes minima ci-dessous :

Destination de la construction	Zone UB	
	Stationnements motorisés	Stationnements cycles
Maison d'habitation – logement individuel	3 places de stationnement	
Logement collectif	- 2 places par logement minimum - Places visiteurs : 1 place par immeuble collectif	0,75m ² par logement jusqu'à 2 pièces principales 1,5m ² par logement > à 2 pièces principales (mini 3m ²)
Hébergement	1 place pour 5 personnes accueillies	1 place pour 10 employés
Artisanat	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher	
Industrie, entrepôt	En nombre suffisant en rapport avec l'activité	
Commerces	2 places pour 50m ² de surface de vente	
	1 place par tranche de 50m ² de surface de vente supplémentaire	
Hôtel-restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant 1 place par chambre	
Bureaux, services, professions libérales	1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher	1,5m ² pour 100m ² de surface de plancher
Établissements scolaires		1 place pour 10 élèves

12.2. Toute tranche de calcul débutée doit être arrondie à la tranche supérieure (Exemple : pour un nombre calculé de 7.3 places de stationnement, il sera retenu 8 places de stationnement). Le calcul applicable à tout établissement ou construction non précisés dans le tableau ci-dessus est celui auquel ils sont le plus directement assimilables.

12.3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré par le demandeur. Il n'est pas imposé de place de stationnement supplémentaire pour les transformations des immeubles existants s'il n'y a pas de changement de destination et d'augmentation du nombre de logements.

12.4. Le nombre de places de stationnement pour les vélos est égal à la moitié du nombre de stationnement demandé pour les véhicules motorisés.

MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

12.5. En cas de plusieurs destinations ou sous-destinations, le plus grand nombre de stationnement demandé au regard de l'article 12 fera office de minimum exigé lors de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. 50% d'un seul tenant au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts perméables ou éco-aménagés en espaces verts collectifs, plantés d'arbres de haute tige. Cette superficie sera d'un seul tenant ou d'espaces reliés par des cheminements piétonniers.

13.2. Il conviendra de ne pas reléguer cet aménagement sur des délaissés inutilisables, mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.

13.3. Les surfaces affectées au stationnement sont comptabilisées dans le pourcentage ci-dessus à condition d'être éco-aménagées et perméables.

13.4. Les plantations utilisées ne seront pas mono-spécifiques.

13.5. Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur insertion dans le tissu urbain.

13.6. Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout compostage à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

13.7. Le projet d'aménagement d'une ou plusieurs parcelles aboutissant ou non à une division foncière, devra conduire à la sauvegarde du plus grand nombre possible d'arbres, en considération de la nature des essences, de leur état existant, de leur âge et de leur peuplement. En cas d'impossibilité de sauvegarder les arbres existants, des plantations compensatoires seront exigées à raison de 1 arbre de haute tige et 2 arbres de basse tige par tranche débutée de 300m².

13.8. Les haies vives seront constituées d'au moins 50% d'essences champêtres locales et économes en eau.

13.9. Les ripisylves de cours d'eau, les haies de bocage ainsi que tout élément naturel présent sur le site avant construction devront être préservés. En cas d'impossibilité, ils seront recréés à proximité immédiate.

13.10. Lors des reboisements des Espaces Boisés Classés soumis au code de l'urbanisme, les essences du « Guide de reconnaissance et de gestion pour la région Centre, Valorisation des stations et des habitats forestiers » devront être utilisées.

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

SECTION 3 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UB15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 Toutes les constructions et installations, tous les aménagements autorisés devront être conformes à la RT en vigueur d'une part, présenter les justifications du projet en ce qui concerne l'adaptation à l'environnement naturel

d'autre part (lutte contre les gaz à effet de serre, limitation des consommations électriques et d'eau potable, limitation de la production de déchets et des divers rejets, lutte contre les rejets de CO2, insertion paysagère notamment).

ARTICLE UB16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

16.1 Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée (fourreau supplémentaire pour la fibre optique)

LA ZONE « UC »

La zone UC est une zone urbaine qui correspond aux hameaux (les Muids, Fleury et Villeneuve).

ARTICLE UC1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1. Conformément au Code de l'Urbanisme, les locaux accessoire et les annexes n'ayant pas de destination de construction en propre sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

1.2. Les interdictions ci-dessous ne s'appliquent pas aux aménagements ou transformations des constructions principales existantes, ainsi que de leurs locaux accessoires et annexes existants.

Destinations, sous-destinations et affectations des sols interdites		
Destination des constructions au sens du code de l'urbanisme	Sous-destination des constructions au sens du code de l'urbanisme	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Oui
	Exploitation forestière	Oui
Habitation	Habitation	
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat, commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Services avec accueil de clientèle	
	Hôtel et tourisme	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	
	Administrations publiques	
	Local technique public	
	Enseignement, santé, social	
	Art et spectacle	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Sport	
	Autre Établissement Recevant du Public	
	Industrie	Oui
	Entrepôt	Oui
	Bureau	
Affectations des sols	Congrès/exposition	Oui
	Affouillements / exhaussements	
	Dépôts à l'air libre	
	Remblai des mares / étangs	Oui

ARTICLE UC2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

CHANGEMENT DE DESTINATION ET DE SOUS-DESTINATION

2.1. Les changements de destination et de sous-destination des constructions sont autorisés à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou utilisation interdites à l'article 1.

CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS AUTORISES AU REGARD DES RISQUES POTENTIELS

2.2. La totalité des usages et affectations des sols autorisés doivent être situées à au moins 6m des cours d'eau.

2.3. Les usages et affectations des sols sont autorisés à condition de vérifier leur situation vis-à-vis des secteurs soumis à un aléa argileux moyen à fort. Des prescriptions spécifiques pourront être imposées afin de prendre en compte cet aléa.

HABITATION

2.4. Le logement types résidences démontables est autorisé à condition de ne pas constituer l'habitat permanent ou secondaire de leurs utilisateurs.

2.5. Le logement en chambre d'hôtes est autorisé à condition d'accueillir une capacité maximale de 5 chambres et 15 personnes.

2.6. Le logement meublé de tourisme est autorisé à condition d'accueillir une capacité maximale de 7 chambres et 20 personnes.

2.7. L'hébergement est autorisé à condition de ne pas proposer plus de 10 places.

COMMERCE ET D'ACTIVITE DE SERVICE

2.8. Les surfaces de ventes artisanales et commerciales sont autorisées à condition de ne pas dépasser 200m² de surface de plancher.

2.9. L'artisanat et le commerce de détail sont autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause le caractère à dominante résidentielle de la zone conformément au code de l'urbanisme. Les nuisances, les déplacements engendrés, les rejets devront être présentés pour justifier de la compatibilité avec le caractère dominant de la zone.

2.10. Le commerce de gros est autorisé à condition de ne pas dépasser 200m² de surface de plancher.

2.11. L'hébergement hôtelier et touristique est autorisé à condition de ne pas constituer de campings et/ou de villages résidentiels de loisirs

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

2.12. Les bureaux sont autorisés à condition d'avoir une surface de plancher inférieure à 100m²

AFFECTATION DU SOL

2.13. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.

2.14. Le sol ne peut être affecté à l'entreposage à l'air libre pour le stockage de biens ou la logistique.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC3 : ACCES ET VOIRIE

DISPOSITIONS GENERALES

3.1. Les règles prévues ci-dessous ne s'appliquent pas

- aux aménagements et extensions des constructions existantes, aux locaux accessoires, aux annexes (remises et abris de jardin)
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.2. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie en bon état de viabilité adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies et permettant d'assurer la sécurité des usagers.

3.3. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, à l'une de ces voies, présentant une gêne ou un danger pour la circulation sera interdit.

3.4. En cas de création de voie nouvelle privée ou publique, l'emprise totale minimum de celle-ci doit être de 8 mètres en double sens et 4 mètres en sens unique (voirie, trottoirs et stationnements le cas échéant).

Dans le cas de création de voies nouvelles, l'emprise totale comprendra une bande de roulement, et lorsque cela est possible un cheminement doux de 1,40 mètre minimum.

3.5. Les voies privées devront permettre le passage des services d'incendie et de secours et avoir une largeur minimale de 4m.

ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.6. L'accès conduisant à une construction de la destination d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres de largeur. La largeur minimale est portée à 6m le long de la RD951.

3.7. L'inconstructibilité due à l'enclavement ne peut être levée que par la production d'une servitude de passage en tout point au moins égale à 4 mètres de largeur instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

3.8. Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...).

3.9. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie en toute sécurité.

3.10. Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plateforme d'attente, garage éventuel compris, de moins de 6% de pente, sur une longueur minimum de 5 mètres, comptés à partir de la limite de propriété.

ARTICLE UC4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

DISPOSITIONS GENERALES

4.1. Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux, notamment lors d'opération d'aménagement.

4.2. En cas d'aménagement partiel, la conception des réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

4.3. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

RESEAUX PUBLICS D'EAU

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

4.5. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

4.6. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en électricité par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'électricité, le pétitionnaire devra justifier de sa capacité à fournir l'énergie requise par la construction par des techniques renouvelables ou par extension de réseau à sa charge.

4.7. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

4.8. Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

4.9. Toute construction ou installation (nouvelle) doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe. Toute construction ou installation nouvelle doit répondre aux prescriptions :

- Du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau communautaire,
- Du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

4.10. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés et conçus de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.

4.11. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées assainies domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

4.12. Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

4.13. Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande, auprès de l'autorité compétente, d'autorisation de rejet subordonnée par l'installation d'un ouvrage de prétraitement conformément au règlement en vigueur.

EAUX PLUVIALES

4.14. Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales existant est exigé afin de lutter contre le ruissellement des eaux.

4.15. Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur, s'il existe.

4.16. Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- D'une part, à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et de source.
- D'autre part, à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public ou privé d'eaux pluviales, par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenues, puisard, etc...).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

4.17. L'autorité compétente, gestionnaire du réseau, se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.18. Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisées à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires.

ARTICLE UC5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UC6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES

6.1. Les façades principales des constructions et installations privées ou publiques doivent être implantées soit :

- à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique
- en retrait compris entre 5m et 50m par rapport à la limite d'emprise des voies

6.2. Dans le cas d'une façade aveugle le long de la voie ou emprise publique, la construction doit s'implanter en recul de 3 mètres minimum de la voie ou de l'emprise publique

IMPLANTATION DES LOCAUX ACCESSOIRES ET DES ANNEXES

6.4. La façade sur rue des locaux accessoires et des annexes non intégrés à la construction principale doit être implantée soit :

- en retrait d'au moins 5m et maximum 65m par rapport à l'alignement des voies
- à l'alignement des voies

IMPLANTATION DES SAILLIES ET AUX INTERSECTIONS DES VOIES

6.5. Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, balcons...).

6.6. Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

ARTICLE UC7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

7.1. L'implantation des constructions, des installations privées, des locaux accessoires et des annexes est autorisée, soit :

- sur une limite séparative au maximum
- en retrait par rapport aux limites séparatives. La distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur au faîtage de la construction, avec un minimum de 3m (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel divisée par deux, H/2).

IMPLANTATION DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS

7.2. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas l'article précédent, sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale, sauf à s'implanter sur une limite séparative.

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

8.1. La distance séparant deux constructions sur un même terrain ne peut être inférieure à 4 mètres.

8.2. 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 entre constructions, sauf à ce que les bâtiments deviennent contigus.

8.3. Les saillies (balcons...) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions.

ARTICLE UC9 – EMPRISE AU SOL

9.1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 25% de la surface du terrain.

ARTICLE UC10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.0. Ces règles ne s'appliquent pas :

- Pour les équipements publics ou privés dont la présence est nécessaire dans la zone et dont les caractéristiques architecturales et fonctionnelles requièrent une plus grande hauteur.
- Pour les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général.
- Pour les reconstructions à l'identique.

CALCUL DE LA HAUTEUR

10.1. La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle. En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

10.2. Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.3. La hauteur maximale des constructions est limitée à 4m50 à l'égout de toit et 9m au faîtage.

10.4. La hauteur maximale des locaux accessoires et des annexes contigus ou non à la construction principale est limitée à 3m50 à l'égout de toit ou 6m au faîtage.

HAUTEUR DES AUTRES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS

10.5. La hauteur maximale des mâts, pylônes et antennes ne doit pas être supérieure de plus de 2 mètres par rapport à la construction existante.

ARTICLE UC11 – ASPECTS EXTERIEURS

DISPOSITIONS GENERALES

11.0. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles ci-dessous. L'insertion dans le site doit être analysée dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature).

11.1. Les travaux d'aménagements et/ou d'extensions sur des constructions d'architecture traditionnelle doivent respecter les éléments caractéristiques de ladite architecture. Pour les rénovations, l'aspect d'origine sera recherché.

11.2. Les constructions, ou ouvrages à édifier, ou à modifier ne doivent pas porter atteinte par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Ces règles s'appliquent également aux utilisations du sol, uniquement soumises à déclaration telles que les murs et clôtures.

11.3. Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires (paraboles, pompe à chaleur, climatisation, composteurs, récupérateurs d'eau, etc) doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.

FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

11.4. L'ensemble des façades constituées de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doit recevoir un parement ou être enduit selon le nuancier communal. Les enduits seront talochés ou finement grattés.

11.5. La pierre de taille et la brique destinées à être apparentes doivent le rester.

11.6. Les constructions d'aspect bois à rondins visibles sont interdites.

11.7. Les tôles galvanisées sont interdites (type bac acier, tôles ondulées...).

11.8. Les bâtiments de la destination d'activités réalisés en profilés divers devront respecter le nuancier communal et utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

MENUISERIES DES CONSTRUCTIONS

11.9. Les menuiseries devront être peintes, lasurées ou vernies selon le nuancier communal.

ORDONNANCEMENT DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

11.10. La suppression des encadrements de fenêtres et de portes (type linteau) est interdite.

La pose en façade de panneaux masquant les ouvertures existantes et remettant en cause l'ordonnement de la façade est interdite.

11.11. En cas de nouveaux percements d'ouvertures, les encadrements seront identiques aux encadrements des ouvertures existantes et respecteront l'ordonnement général de la façade (alignement et gabarit des ouvertures).

TOITURES DES CONSTRUCTIONS

11.12. Les toitures des constructions auront une pente comprise entre 40° et 45° et seront à deux pans minimum. La longueur du faitage est au minimum égale à la moitié de la longueur de la toiture.

11.13. Des toitures à un seul versant pourront être autorisées pour les constructions adossées à une autre construction ou à un mur existant (en appentis) de moins de 2,5 mètres de hauteur à l'égout du toit. Dans ces cas, la pente minimale sera de 25°.

11.14. La rénovation des toitures existantes est autorisée à l'identique ou conformément aux dispositions des toitures des constructions neuves.

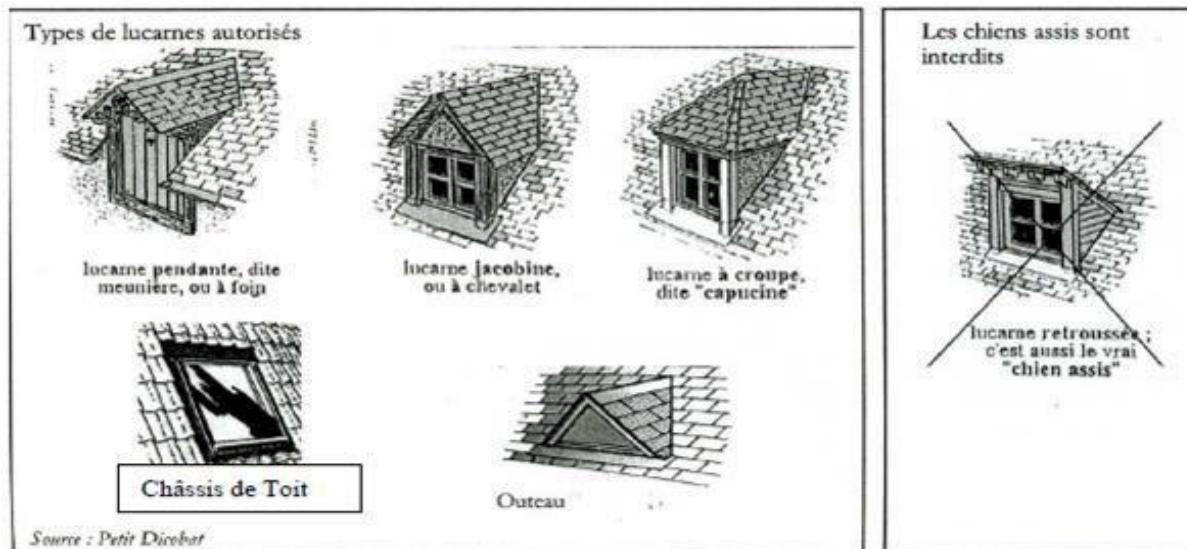
11.15. Les matériaux utilisés présenteront les caractéristiques suivantes :

- Tuiles (ou matériau d'aspect similaire) : 27 tuiles au mètre carré minimum
- Ardoise (ou matériau d'aspect similaire) : 30 unités au mètre carré dimension 24/40 maximum

11.16. Les tuiles d'aspect canal sont interdites.

11.17. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

11.18. Les châssis de toits devront être plus hauts que larges.



11.19. Les éléments de production d'énergie renouvelable seront installés dans un souci de bonne intégration dans leur environnement. L'installation des panneaux solaires pour les maisons individuelles devra soit :

- Être positionnée au sol.
- Être conçue comme un élément architectural propre (appentis, pan entier de véranda, de jardin d'hiver, d'abris de jardin, de garage...).
- Dans les autres cas, les panneaux devront être installés de façon non visible depuis l'espace public.
- Les constructions locaux accessoires inférieures et les annexes à 20m² non contiguës à la construction principale auront une toiture à deux pans minimum.

11.20. Les constructions locaux accessoires inférieures et les annexes à 20m², les piscines couvertes et les marquises ne sont pas concernées par les règles 11.12 et 11.17.

CLOTURES

11.21. En front de rue :

- La hauteur des clôtures, y compris celle des piliers, est limitée à 2m mesurée à partir du sol existant sur son emprise.
- Les claustras interdits
- Les plaques de béton supérieures à 0,5m sont interdites
- Les murs bahuts surmontés d'un grillage souple sont interdits

En cas de construction d'un mur bahut il ne pourra dépasser 1,20 mètre. Il peut être surmonté d'une palissade ou d'une grille.

11.22. En limites séparatives, la hauteur de la clôture est limitée à 2m.

11.23. Les matériaux de clôtures destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits sur chaque face selon le nuancier communal.

11.24. Les clôtures, à proximité immédiate des accès des établissements recevant du public et carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de risque pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

11.25. Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture.

ARTICLE UC12 – STATIONNEMENT**STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES**

12.1. Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon les principes minima ci-dessous :

Destination de la construction	Zone UC	
	Stationnements motorisés	Stationnements cycles
Maison d'habitation – logement individuel	2 places de stationnement	
Logement collectif	- 2 places par logement minimum - Places visiteurs : 1 place par immeuble collectif	0,75m ² par logement jusqu'à 2 pièces principales 1,5m ² par logement > à 2 pièces principales (mini 3m ²)
Hébergement	1 place pour 5 personnes accueillies	1 place pour 10 employés
Artisanat	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher	
Industrie, entrepôt	En nombre suffisant en rapport avec l'activité	
Commerces	2 places pour 50m ² de surface de vente	
	1 place par tranche de 50m ² de surface de vente supplémentaire	
Hôtel-restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant 1 place par chambre	
Bureaux, services, professions libérales	1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher	1,5m ² pour 100m ² de surface de plancher
Établissements scolaires		1 place pour 10 élèves

12.2. Toute tranche de calcul débutée doit être arrondie à la tranche supérieure (Exemple : pour un nombre calculé de 7.3 places de stationnement, il sera retenu 8 places de stationnement). Le calcul applicable à tout établissement ou construction non précisés dans le tableau ci-dessus est celui auquel ils sont le plus directement assimilables.

12.3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré par le demandeur. Il n'est pas imposé de place de stationnement supplémentaire pour les transformations des immeubles existants s'il n'y a pas de changement de destination et d'augmentation du nombre de logements.

12.4. Le nombre de places de stationnement pour les vélos est égal à la moitié du nombre de stationnement demandé pour les véhicules motorisés.

MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

12.5. En cas de plusieurs destinations ou sous-destinations, le plus grand nombre de stationnement demandé au regard de l'article 12 fera office de minimum exigé lors de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UC13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. 50% d'un seul tenant au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts perméables ou éco-aménagés en espaces verts collectifs, plantés d'arbres de haute tige. Cette superficie sera d'un seul tenant ou d'espaces reliés par des cheminements piétonniers.

13.2. Il conviendra de ne pas reléguer cet aménagement sur des délaissés inutilisables, mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.

13.3. Les surfaces affectées au stationnement sont comptabilisées dans le pourcentage ci-dessus à condition d'être éco-aménagées et perméables.

13.4. Les plantations utilisées ne seront pas mono-spécifiques.

13.5. Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur insertion dans le tissu urbain.

13.6. Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout compostage à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

13.7. Le projet d'aménagement d'une ou plusieurs parcelles aboutissant ou non à une division foncière, devra conduire à la sauvegarde du plus grand nombre possible d'arbres, en considération de la nature des essences, de

leur état existant, de leur âge et de leur peuplement. En cas d'impossibilité de sauvegarder les arbres existants, des plantations compensatoires seront exigées à raison de 1 arbre de haute tige et 2 arbres de basse tige par tranche débutée de 300m².

13.8. Les haies vives seront constituées d'au moins 50% d'essences champêtres locales et économes en eau.

13.9. Les ripisylves de cours d'eau, les haies de bocage ainsi que tout élément naturel présent sur le site avant construction devront être préservés. En cas d'impossibilité, ils seront recréés à proximité immédiate.

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

SECTION 3 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UC15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 Toutes les constructions et installations, tous les aménagements autorisés devront être conformes à la RT en vigueur d'une part, présenter les justifications du projet en ce qui concerne l'adaptation à l'environnement naturel d'autre part (lutte contre les gaz à effet de serre, limitation des consommations électriques et d'eau potable, limitation de la production de déchets et des divers rejets, lutte contre les rejets de CO₂, insertion paysagère notamment).

ARTICLE UC16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

16.1 Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée (fourreau supplémentaire pour la fibre optique)

LA ZONE « UD »

La zone UD est une zone urbaine qui correspond à des secteurs à enjeux paysagers. Cette zone est impactée par le risque inondation : elle appartient à la zone d'expansion de crue définie dans le PPRi. Elle est composée en 2 sous-secteurs :

- Le secteur UDa : Secteur où des prescriptions architecturales sont à réaliser pour toute nouvelle construction.
- Le secteur UDb : Secteur situé en entrée de ville et d'agglomération, où des prescriptions architecturales sont à réaliser pour toute nouvelle construction.

ARTICLE UD1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1. Conformément au Code de l'Urbanisme, les locaux accessoire et les annexes n'ayant pas de destination de construction en propre sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

1.2. Les interdictions ci-dessous ne s'appliquent pas aux aménagements ou transformations des constructions principales existantes, ainsi que de leurs locaux accessoires et annexes existants.

Destinations, sous-destinations et affectations des sols interdites		
Destination des constructions au sens du code de l'urbanisme	Sous-destination des constructions au sens du code de l'urbanisme	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Oui
	Exploitation forestière	Oui
Habitation	Habitation	
	Hébergement	Oui
Commerce et activités de service	Artisanat, commerce de détail	Oui
	Restauration	Oui
	Commerce de gros	Oui
	Services avec accueil de clientèle	Oui
	Hôtel et tourisme	Oui
	Cinéma	Oui
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Administrations publiques	
	Local technique public	
	Enseignement, santé, social	
	Art et spectacle	
	Sport	
	Autre Établissement Recevant du Public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Oui
	Entrepôt	Oui
	Bureau	Oui
	Congrès/exposition	Oui
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	
	Dépôts à l'air libre	Oui
	Remblai des mares / étangs	Oui

ARTICLE UD2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

CHANGEMENT DE DESTINATION ET DE SOUS-DESTINATION

2.1. Les changements de destination et de sous-destination des constructions sont autorisés à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou utilisation interdites à l'article 1.

CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS AUTORISES AU REGARD DES RISQUES POTENTIELS

2.2. La totalité des usages et affectations des sols autorisés doivent être situées à au moins 6m des cours d'eau.

2.3. Les usages et affectations des sols sont autorisés à condition de vérifier leur situation vis-à-vis des secteurs soumis à un aléa argileux moyen à fort. Des prescriptions spécifiques pourront être imposées afin de prendre en compte cet aléa.

HABITATION

2.4. Le logement types résidences démontables est autorisé à condition de ne pas constituer l'habitat permanent ou secondaire de leurs utilisateurs.

2.5. Le logement en chambre d'hôtes est autorisé à condition d'accueillir une capacité maximale de 5 chambres et 15 personnes.

2.6. Le logement meublé de tourisme est autorisé à condition d'accueillir une capacité maximale de 7 chambres et 20 personnes.

2.7. Les constructions de la sous-destination habitation sont autorisées à condition ne pas comptabiliser plus de 10 logements.

AFFECTATION DU SOL

2.8. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.

2.9. Le sol ne peut être affecté à l'entreposage à l'air libre pour le stockage de biens ou la logistique.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD3 : ACCES ET VOIRIE

DISPOSITIONS GENERALES

3.1. Les règles prévues ci-dessous ne s'appliquent pas

- aux aménagements et extensions des constructions existantes, aux locaux accessoires, aux annexes (remises et abris de jardin)
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.2. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie en bon état de viabilité adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies et permettant d'assurer la sécurité des usagers.

3.3. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, à l'une de ces voies, présentant une gêne ou un danger pour la circulation sera interdit.

3.4. En cas de création de voie nouvelle privée ou publique, l'emprise totale minimum de celle-ci doit être de 8 mètres en double sens et 4 mètres en sens unique (voirie, trottoirs et stationnements le cas échéant).

Dans le cas de création de voies nouvelles, l'emprise totale comprendra une bande de roulement, et lorsque cela est possible un cheminement doux de 1,40 mètre minimum.

3.5. Les voies privées devront permettre le passage des services d'incendie et de secours et avoir une largeur minimale de 4m.

ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.6. L'accès conduisant à une construction de la destination d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres de largeur le long des voies.

3.7. L'inconstructibilité due à l'enclavement ne peut être levée que par la production d'une servitude de passage en tout point au moins égale à 4 mètres de largeur instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

3.8. Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...).

3.9. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie en toute sécurité.

3.10. Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plateforme d'attente, garage éventuel compris, de moins de 6% de pente, sur une longueur minimum de 5 mètres, comptés à partir de la limite de propriété.

ARTICLE UD4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

DISPOSITIONS GENERALES

4.1. Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux, notamment lors d'opération d'aménagement.

4.2. En cas d'aménagement partiel, la conception des réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

4.3. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

RESEAUX PUBLICS D'EAU

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

4.5. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

4.6. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en électricité par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'électricité, le pétitionnaire devra justifier de sa capacité à fournir l'énergie requise par la construction par des techniques renouvelables ou par extension de réseau à sa charge.

4.7. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

4.8. Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

4.9. Toute construction ou installation (nouvelle) doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe. Toute construction ou installation nouvelle doit répondre aux prescriptions :

- Du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau communautaire,
- Du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

4.10. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés et conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.

4.11. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées assainies domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

4.12. Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

4.13. Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande, auprès de l'autorité compétente, d'autorisation de rejet subordonnée par l'installation d'un ouvrage de prétraitement conformément au règlement en vigueur.

EAUX PLUVIALES

4.14. Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales existant est exigé afin de lutter contre le ruissellement des eaux.

4.15. Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur, s'il existe.

4.16. Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- D'une part, à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et de source.
- D'autre part, à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public ou privé d'eaux pluviales, par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenues, puisard, etc...).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

4.17. L'autorité compétente, gestionnaire du réseau, se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.18. Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisées à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires.

ARTICLE UD5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UD6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LA ZONE UD :

6.1. Sur la rive sud de la rue de Verdun face au château de Boucheteau, les constructions doivent être implantées en recul de 25 mètres minimum de la voie ou de l'emprise publique.

6.2. Pour les autres voies, les constructions doivent être implantées en recul de 5 mètres minimum de la voie ou de l'emprise publique.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LE SECTEUR UDA :

6.3. Sur la rive nord de la rue de Verdun, les constructions doivent être implantées en recul de 10 mètres minimum de la voie ou de l'emprise publique.

6.4. Sur la rive nord de la RD951, les constructions dans leur intégralité doivent être implantées :

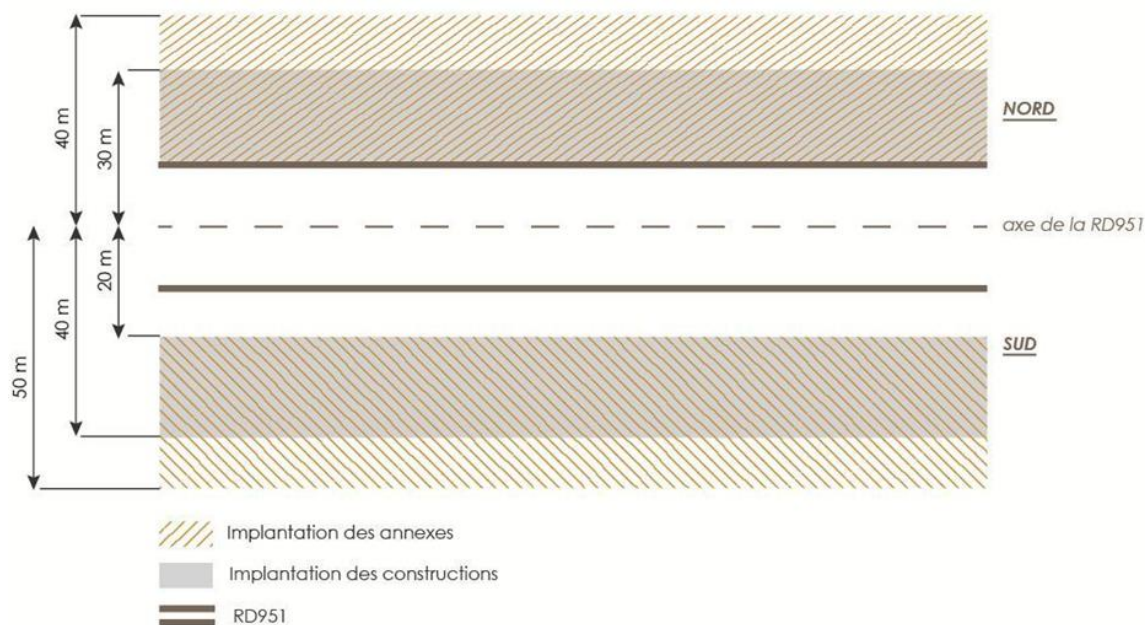
- Soit en limite de voie ou d'emprise publique,
- Soit avec un recul inférieur à 30 mètres par rapport à l'axe de la voie.

6.5. Sur la rive nord de la RD951, les annexes dans leur intégralité doivent être implantées :

- Soit en limite de voie ou d'emprise publique,
- Soit avec un recul inférieur à 40 mètres par rapport à l'axe de la voie.

6.6. Sur la rive sud de la RD951, les constructions dans leur intégralité doivent être implantées avec un recul de 20 mètres minimum et 40 mètres maximum par rapport à l'axe de la voie.

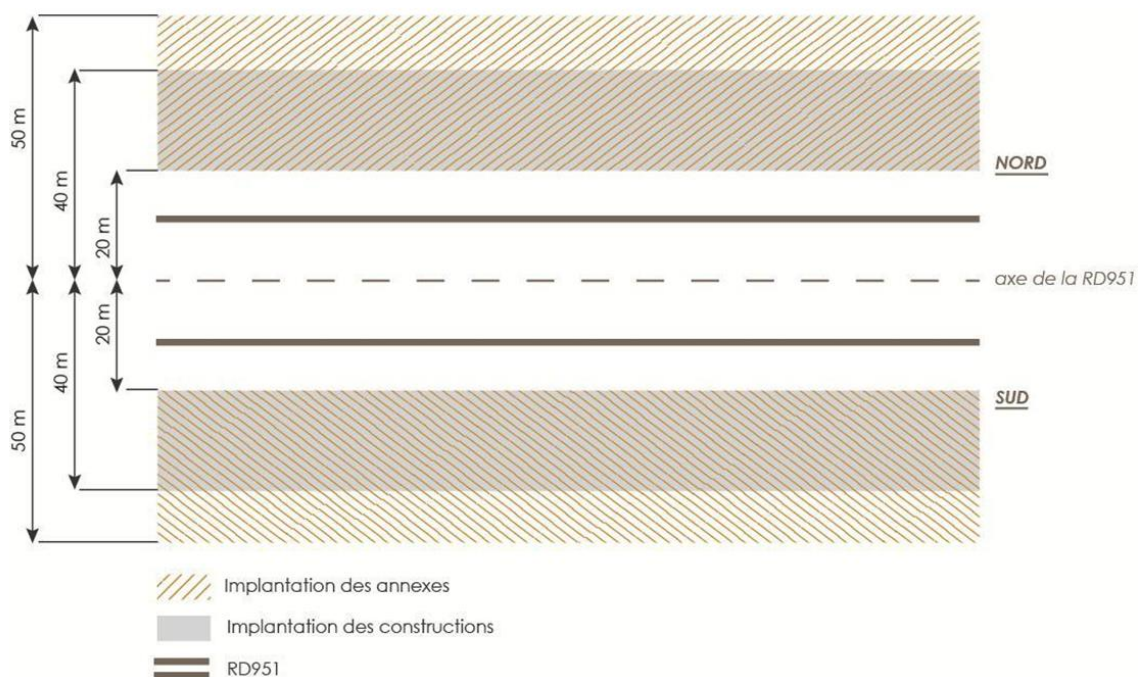
6.7. Sur la rive sud de la RD951, les locaux accessoires (annexes) dans leur intégralité doivent être implantés avec un recul de 20 mètres minimum et 50 mètres maximum par rapport à l'axe de la voie.



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LE SECTEUR UDB :

6.8. Les constructions dans leur intégralité doivent être implantées avec un recul de 20 mètres minimum et 40 mètres maximum, par rapport à l'axe de la voie.

6.9. Les locaux accessoires (annexes) dans leur intégralité doivent être implantés avec un recul de 20 mètres minimum et 50 mètres maximum, par rapport à l'axe de la voie.



ARTICLE UD7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LA ZONE UD ET LE SECTEUR UDA

7.1. L'implantation des constructions, des installations privées et des locaux accessoires est autorisée, soit :

- sur une limite séparative au maximum
- en retrait par rapport aux limites séparatives. La distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur au faîtage de la construction, avec un minimum de 3m (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel divisée par deux, H/2).

7.2. Le long de la RD951, les constructions doivent être implantées sur une des limites séparatives latérales sans dépasser une largeur de 12 mètres à compter de cette limite séparative.

7.3. Le long de la RD951, les locaux accessoires doivent être implantés sur la limite séparative latérale sur laquelle s'implante la construction principale, sans dépasser une largeur de 5 mètres à compter de cette limite séparative.

7.4. Le long de la RD951, les terrasses, bassins ou piscines doivent être implantés sur la limite séparative latérale sur laquelle s'implante la construction principale, sans dépasser une largeur de 12 mètres à compter de cette limite séparative.

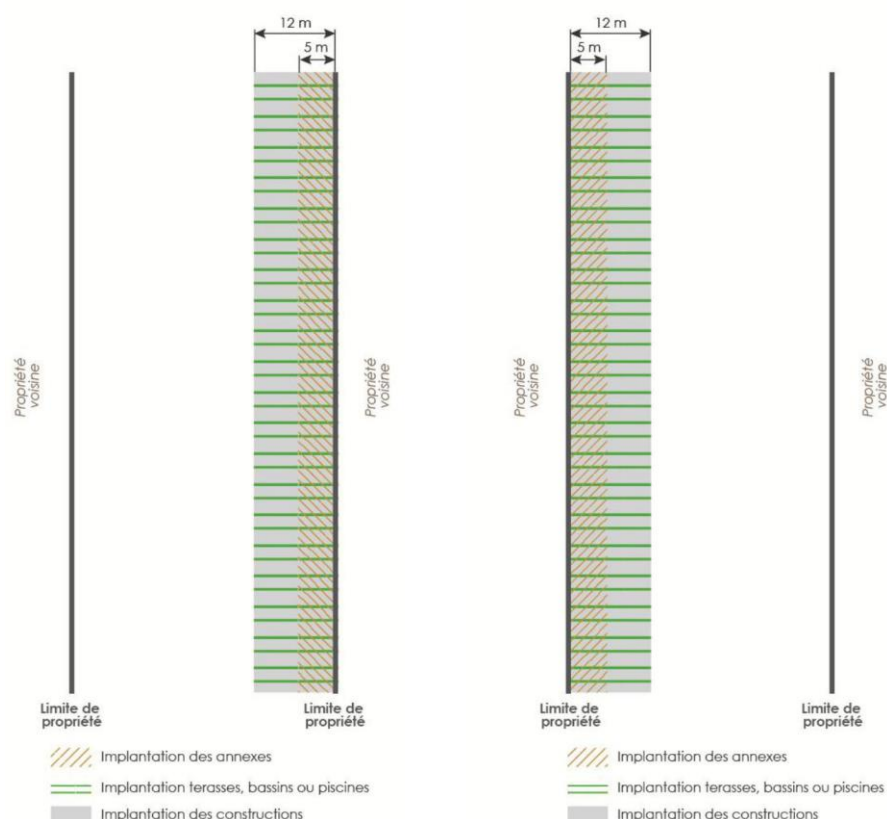
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LE SECTEUR UDB

7.5. Les constructions doivent être implantées sur une des limites séparatives latérales sans dépasser une largeur de 12 mètres à compter de cette limite séparative.

- 7.6. S'il existe déjà une construction sur une des parcelles voisines, sur une limite séparative latérale au maximum, la construction sera implantée sur cette même limite.

7.7. Les annexes doivent être implantées sur la limite séparative latérale sur laquelle s'implante la construction principale, sans dépasser une largeur de 5 mètres à compter de cette limite séparative. Les terrasses, bassins ou piscines doivent être implantés sur la limite séparative latérale sur laquelle s'implante la construction principale, sans dépasser une largeur de 12 mètres à compter de cette limite séparative.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LES SECTEURS UDA ET UDB, LE LONG DE LA RD951 :



IMPLANTATION DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS

44.2. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas l'article précédent, sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale, sauf à s'implanter sur une limite séparative.

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

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

8.1. La distance séparant deux constructions sur un même terrain ne peut être inférieure à 4 mètres.

8.2. 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 entre constructions, sauf à ce que les bâtiments deviennent contigus.

8.3. Les saillies (balcons...) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions.

ARTICLE UD9 – EMPRISE AU SOL

DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LA ZONE UD ET LE SECTEUR UDA

9.1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 15% de la surface du terrain.

DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LE SECTEUR UDB

9.2. L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 10% de la surface du terrain.

ARTICLE UD10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.0. Ces règles ne s'appliquent pas :

- Pour les équipements publics ou privés dont la présence est nécessaire dans la zone et dont les caractéristiques architecturales et fonctionnelles requièrent une plus grande hauteur.
- Pour les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général.
- Pour les reconstructions à l'identique.

CALCUL DE LA HAUTEUR

10.1. La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle. En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

10.2. Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS DANS LA ZONE UD

10.3. La hauteur maximale des constructions est limitée à 3m50 à l'égout de toit ou 7m au faîtage.

10.4. La hauteur maximale des locaux accessoires et des annexes contigus ou non à la construction principale est limitée à 3m50 à l'égout de toit ou 6m au faîtage.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS DANS LES SECTEURS UDA ET UDB

10.5. La hauteur maximale des constructions est limitée à 7m au faîtage.

10.6. La hauteur maximale des locaux accessoires et des annexes contigus ou non à la construction principale est limitée à 3m50 au faîtage.

HAUTEUR DES AUTRES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS

10.7. La hauteur maximale des mâts, pylônes et antennes ne doit pas être supérieure de plus de 2 mètres par rapport à la construction existante.

ARTICLE UD11 – ASPECTS EXTERIEURS

DISPOSITIONS GENERALES

11.0. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles ci-dessous. L'insertion dans le site doit être analysée dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature).

11.1. Les travaux d'aménagements et/ou d'extensions sur des constructions d'architecture traditionnelle doivent respecter les éléments caractéristiques de ladite architecture. Pour les rénovations, l'aspect d'origine sera recherché.

11.2. Les constructions, ou ouvrages à édifier, ou à modifier ne doivent pas porter atteinte par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Ces règles s'appliquent également aux utilisations du sol, uniquement soumises à déclaration telles que les murs et clôtures.

11.3. Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires (paraboles, pompe à chaleur, climatisation, composteurs, récupérateurs d'eau, etc) doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.

FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

11.4. L'ensemble des façades constituées de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doit recevoir un parement ou être enduit selon le nuancier communal. Les enduits seront talochés ou finement grattés.

11.5. La pierre de taille et la brique destinées à être apparentes doivent le rester.

11.6. Les constructions d'aspect bois à rondins visibles sont interdites.

11.7. Les tôles galvanisées sont interdites (type bac acier, tôles ondulées...).

11.8. Les bâtiments de la destination d'activités réalisés en profilés divers devront respecter le nuancier communal et utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

MENUISERIES DES CONSTRUCTIONS

11.9. Les menuiseries devront être peintes, lasurées ou vernies selon le nuancier communal.

ORDONNANCEMENT DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

11.10. La suppression des encadrements de fenêtres et de portes (type linteau) est interdite.

La pose en façade de panneaux masquant les ouvertures existantes et remettant en cause l'ordonnement de la façade est interdite.

11.11. En cas de nouveaux percements d'ouvertures, les encadrements seront identiques aux encadrements des ouvertures existantes et respecteront l'ordonnement général de la façade (alignement et gabarit des ouvertures).

TOITURES DES CONSTRUCTIONS

11.12. Les toitures des constructions auront une pente comprise entre 40° et 45° et seront à deux pans minimum. La longueur du faitage est au minimum égale à la moitié de la longueur de la toiture.

11.13. Des toitures à un seul versant pourront être autorisées pour les constructions adossées à une autre construction ou à un mur existant (en appentis) de moins de 2,5 mètres de hauteur à l'égout du toit. Dans ces cas, la pente minimale sera de 25°.

11.14. La rénovation des toitures existantes est autorisée à l'identique ou conformément aux dispositions des toitures des constructions neuves.

11.15. Les matériaux utilisés présenteront les caractéristiques suivantes :

- Tuiles (ou matériau d'aspect similaire) : 27 tuiles au mètre carré minimum
- Ardoise (ou matériau d'aspect similaire) : 30 unités au mètre carré dimension 24/40 maximum

11.16. Les tuiles d'aspect canal sont interdites.

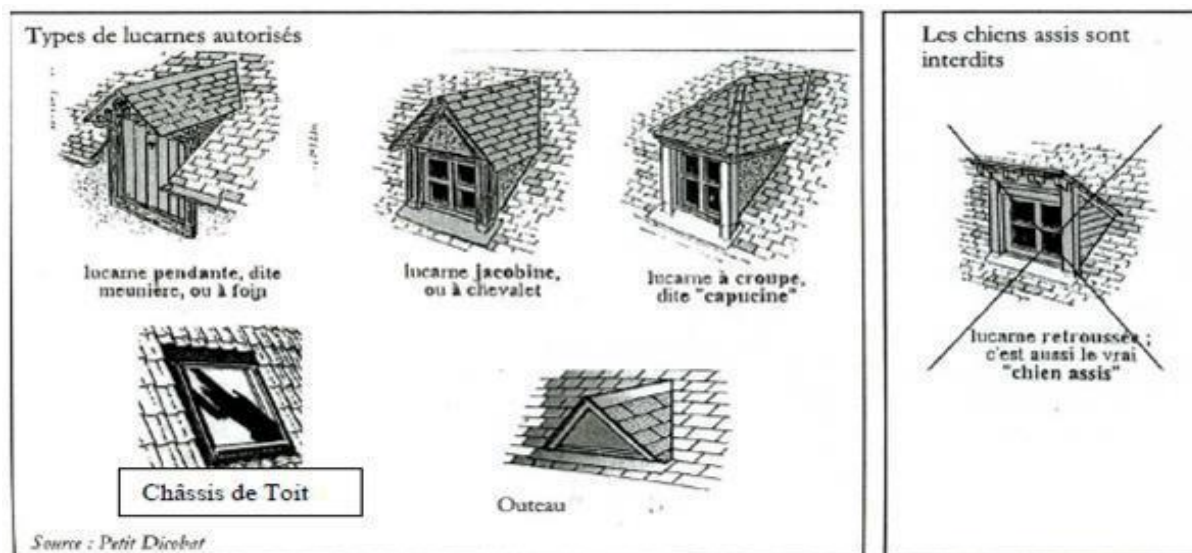
11.17. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

11.18. Les constructions locaux accessoires et les annexes inférieures à 20m² non contiguës à la construction principale auront une toiture à deux pans minimum.

11.19. Les constructions locaux accessoires et les annexes inférieures à 20m², les piscines couvertes et les marquises ne sont pas concernées par les règles 11.12 et 11.17.

DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES POUR LA ZONE UD

11.20. Les châssis de toits devront être plus hauts que larges.



11.21. Les éléments de production d'énergie renouvelable seront installés dans un souci de bonne intégration dans leur environnement. L'installation des panneaux solaires pour les maisons individuelles devra soit :

- Être positionnée au sol.
- Être conçue comme un élément architectural propre (appentis, pan entier de véranda, de jardin d'hiver, d'abris de jardin, de garage...).
- Dans les autres cas, les panneaux devront être installés de façon non visible depuis l'espace public.

11.22. Les sous-pentes de toitures ne devront pas présenter d'aspect synthétique.

DISPOSITIONS CONCERNANT LES CLOTURES DANS LA ZONE UD

11.23. En front de rue :

- La hauteur des clôtures, y compris celle des piliers, est limitée à 2m mesurée à partir du sol existant sur son emprise.
- Les claustras interdits
- Les plaques de béton supérieures à 0,5m et les grillages sont interdites
- Les murs bahuts surmontés d'un grillage souple sont interdits

En cas de construction d'un mur bahut il ne pourra dépasser 1,20 mètre. Il peut être surmonté d'une palissade ou d'une grille.

11.24. En limites séparatives, la hauteur de la clôture est limitée à 2m.

11.25. Les matériaux de clôtures destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits sur chaque face selon le nuancier communal.

11.26. Les clôtures, à proximité immédiate des accès des établissements recevant du public et carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de risque pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

DISPOSITIONS CONCERNANT LES CLOTURES DANS LE SECTEUR UDA

11.27. Le mur de clôture en bordure de la rue de Verdun devra être conservé en l'état, excepté pour créer un accès collectif au secteur.

11.28. Les clôtures sur rue, à l'exception de celles du château de Boucheteau, ne doivent pas dépasser 1 mètre de hauteur. Elles doivent être transparentes.

11.29. Les clôtures en limite séparative, à l'exception de celles du château de Boucheteau, ne doivent pas dépasser 1,2 mètre de hauteur. Elles doivent être transparentes et ne pourront être le support d'aucun matériau occultant.

DISPOSITIONS CONCERNANT LES CLOTURES DANS LE SECTEUR UDB

11.30. Les clôtures sur rue ne doivent pas dépasser 1 mètre de hauteur. Elles doivent être transparentes. Les clôtures en limite séparative ne doivent pas dépasser 1,2 mètre de hauteur. Elles doivent être transparentes et ne pourront être le support d'aucun matériau occultant.

ARTICLE UD12 – STATIONNEMENT**STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES**

12.1. Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon les principes minima ci-dessous :

Destination de la construction	Zone UD	
	Stationnements motorisés	Stationnements cycles
Maison d'habitation – logement individuel	3 places de stationnement	
Logement collectif	- 2 places par logement minimum - Places visiteurs : 1 place par immeuble collectif	0,75m ² par logement jusqu'à 2 pièces principales 1,5m ² par logement > à 2 pièces principales (mini 3m ²)
Hébergement	1 place pour 5 personnes accueillies	1 place pour 10 employés
Artisanat	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher	
Industrie, entrepôt	En nombre suffisant en rapport avec l'activité	
Commerces	2 places pour 50m ² de surface de vente	
	1 place par tranche de 50m ² de surface de vente supplémentaire	
Hôtel-restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant	
	1 place par chambre	
Bureaux, services, professions libérales	1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher	1,5m ² pour 100m ² de surface de plancher
Établissements scolaires		1 place pour 10 élèves

12.2. Toute tranche de calcul débutée doit être arrondie à la tranche supérieure (Exemple : pour un nombre calculé de 7.3 places de stationnement, il sera retenu 8 places de stationnement). Le calcul applicable à tout établissement ou construction non précisés dans le tableau ci-dessus est celui auquel ils sont le plus directement assimilables.

12.3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré par le demandeur. Il n'est pas imposé de place de stationnement supplémentaire pour les transformations des immeubles existants s'il n'y a pas de changement de destination et d'augmentation du nombre de logements.

12.4. Le nombre de places de stationnement pour les vélos est égal à la moitié du nombre de stationnement demandé pour les véhicules motorisés.

MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

12.5. En cas de plusieurs destinations ou sous-destinations, le plus grand nombre de stationnement demandé au regard de l'article 12 fera office de minimum exigé lors de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UD13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. 50% d'un seul tenant au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts perméables ou éco-aménagés en espaces verts collectifs, plantés d'arbres de haute tige. Cette superficie sera d'un seul tenant ou d'espaces reliés par des cheminements piétonniers.

13.2. Il conviendra de ne pas reléguer cet aménagement sur des délaissés inutilisables, mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.

13.3. Les surfaces affectées au stationnement sont comptabilisées dans le pourcentage ci-dessus à condition d'être éco-aménagées et perméables.

13.4. Les plantations utilisées ne seront pas mono-spécifiques.

13.5. Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur insertion dans le tissu urbain.

13.6. Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout compostage à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

13.7. Le projet d'aménagement d'une ou plusieurs parcelles aboutissant ou non à une division foncière, devra conduire à la sauvegarde du plus grand nombre possible d'arbres, en considération de la nature des essences, de leur état existant, de leur âge et de leur peuplement. En cas d'impossibilité de sauvegarder les arbres existants, des plantations compensatoires seront exigées à raison de 1 arbre de haute tige et 2 arbres de basse tige par tranche débutée de 300m².

13.8. Les haies vives seront constituées d'au moins 50% d'essences champêtres locales et économes en eau.

13.9. Les ripisylves de cours d'eau, les haies de bocage ainsi que tout élément naturel présent sur le site avant construction devront être préservés. En cas d'impossibilité, ils seront recréés à proximité immédiate.

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

DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES SECTEURS UDA ET UDB

10.11. Les plantations seront de la vigne, du maraîchage, du potager, ou des arbres fruitiers d'une hauteur maximale de 4,5 mètres.

SECTION 3 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UD15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 Toutes les constructions et installations, tous les aménagements autorisés devront être conformes à la RT en vigueur d'une part, présenter les justifications du projet en ce qui concerne l'adaptation à l'environnement naturel d'autre part (lutte contre les gaz à effet de serre, limitation des consommations électriques et d'eau potable, limitation de la production de déchets et des divers rejets, lutte contre les rejets de CO₂, insertion paysagère notamment).

ARTICLE UD16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

16.1 Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée (fourreau supplémentaire pour la fibre optique)

LA ZONE « UE »

La zone UE est une zone urbaine à vocation de services et d'intérêt général.

ARTICLE UE1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1. Conformément au Code de l'Urbanisme, les locaux accessoire et les annexes n'ayant pas de destination de construction en propre sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

1.2. Les interdictions ci-dessous ne s'appliquent pas aux aménagements ou transformations des constructions principales existantes, ainsi que de leurs locaux accessoires et annexes existants.

Destinations, sous-destinations et affectations des sols interdites		
Destination des constructions au sens du code de l'urbanisme	Sous-destination des constructions au sens du code de l'urbanisme	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Oui
	Exploitation forestière	Oui
Habitation	Habitation	
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat, commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	Oui
	Services avec accueil de clientèle	
	Hôtel et tourisme	Oui
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	
	Administrations publiques	
	Local technique public	
	Enseignement, santé, social	
	Art et spectacle	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Sport	
	Autre Établissement Recevant du Public	
	Industrie	Oui
	Entrepôt / Bureau	
Affectations des sols	Congrès/exposition	
	Affouillements / exhaussements	
	Dépôts à l'air libre	
	Remblai des mares / étangs	Oui

ARTICLE UE2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

CHANGEMENT DE DESTINATION ET DE SOUS-DESTINATION

2.1. Les changements de destination et de sous-destination des constructions sont autorisés à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou utilisation interdites à l'article 1.

CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS AUTORISES AU REGARD DES RISQUES POTENTIELS

2.2. La totalité des usages et affectations des sols autorisés doivent être situées à au moins 6m des cours d'eau.

2.3. Les usages et affectations des sols sont autorisés à condition de vérifier leur situation vis-à-vis des secteurs soumis à un aléa argileux moyen à fort. Des prescriptions spécifiques pourront être imposées afin de prendre en compte cet aléa.

HABITATION

2.4. Le logement types résidences démontables est autorisé à condition de ne pas constituer l'habitat permanent ou secondaire de leurs utilisateurs.

2.5. Le logement en chambre d'hôtes est autorisé à condition d'accueillir une capacité maximale de 5 chambres et 15 personnes.

2.6. Le logement meublé de tourisme est autorisé à condition d'accueillir une capacité maximale de 7 chambres et 20 personnes.

AFFECTATION DU SOL

2.7. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.

2.8. Le sol ne peut être affecté à l'entreposage à l'air libre pour le stockage de biens ou la logistique.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE3 : ACCES ET VOIRIE

DISPOSITIONS GENERALES

3.1. Les règles prévues ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux aménagements et extensions des constructions existantes, aux locaux accessoires, aux annexes (remises et abris de jardin)
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.2. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie en bon état de viabilité adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies et permettant d'assurer la sécurité des usagers.

3.3. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, à l'une de ces voies, présentant une gêne ou un danger pour la circulation sera interdit.

3.4. En cas de création de voie nouvelle privée ou publique, l'emprise totale minimum de celle-ci doit être de 8 mètres en double sens et 4 mètres en sens unique (voirie, trottoirs et stationnements le cas échéant).

3.5. Les voies privées devront permettre le passage des services d'incendie et de secours et avoir une largeur minimale de 4m.

ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.6. L'accès conduisant à une construction d'équipements doit être en tout point au moins égal à 4m de largeur.

3.7. L'inconstructibilité due à l'enclavement ne peut être levée que par la production d'une servitude de passage en tout point au moins égale à 4 mètres de largeur instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

3.8. Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...).

ARTICLE UE4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

DISPOSITIONS GENERALES

4.1. Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux, notamment lors d'opération d'aménagement.

4.2. En cas d'aménagement partiel, la conception des réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

4.3. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

RESEAUX PUBLICS D'EAU

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

4.5. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

4.6. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en électricité par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'électricité, le pétitionnaire devra justifier de sa capacité à fournir l'énergie requise par la construction par des techniques renouvelables ou par extension de réseau à sa charge.

4.7. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

4.8. Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

4.9. Toute construction ou installation (nouvelle) doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe. Toute construction ou installation nouvelle doit répondre aux prescriptions :

- Du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau communautaire,
- Du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

4.10. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés et conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.

4.11. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées assainies domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

4.12. Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

4.13. Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande, auprès de l'autorité compétente, d'autorisation de rejet subordonnée par l'installation d'un ouvrage de prétraitement conformément au règlement en vigueur.

EAUX PLUVIALES

4.14. Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales existant est exigé afin de lutter contre le ruissellement des eaux.

4.15. Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur, s'il existe.

4.16. Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- D'une part, à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et de source.
- D'autre part, à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public ou privé d'eaux pluviales, par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenues, puisard, etc...).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

4.17. L'autorité compétente, gestionnaire du réseau, se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.18. Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisées à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires.

ARTICLE UE5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UE6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 3m par rapport à l'emprise de la voie.

ARTICLE UE7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou en retrait d'au moins 3m par rapport aux limites séparatives.

7.2. La distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur au faîtage de la construction, avec un minimum de 3m (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel divisée par deux, H/2).

ARTICLE UE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UE9 – EMPRISE AU SOL

9.1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50% de la surface du terrain.

ARTICLE UE10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale des constructions est limitée à 10m au faîtage.

ARTICLE UE11 – ASPECTS EXTERIEURS

DISPOSITIONS GENERALES

11.0. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles ci-dessous. L'insertion dans le site doit être analysée dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature).

11.1. Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires (paraboles, pompe à chaleur, climatisation, composteurs, récupérateurs d'eau, etc) doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.

FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

11.2. L'ensemble des façades constituées de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doit recevoir un parement ou être enduit selon le nuancier communal. Les enduits seront talochés ou finement grattés.

11.3. La pierre de taille et la brique destinées à être apparentes doivent le rester.

11.4. Les constructions d'aspect bois à rondins visibles sont interdites.

11.5. Les tôles galvanisées sont interdites (type bac acier, tôles ondulées...).

11.6. Les bâtiments de la destination d'activités réalisés en profilés divers devront respecter le nuancier communal et utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

CLOTURES

11.7. Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture.

ARTICLE UE12 – STATIONNEMENT

STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES

12.1. Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon les principes minima ci-dessous :

Destination de la construction	Zone UE	
	Stationnements motorisés	Stationnements cycles
Maison d'habitation – logement individuel	3 places de stationnement	
Logement collectif	- 2 places par logement minimum - Places visiteurs : 1 place par immeuble collectif	0,75m ² par logement jusqu'à 2 pièces principales 1,5m ² par logement > à 2 pièces principales (mini 3m ²)
Hébergement	1 place pour 5 personnes accueillies	1 place pour 10 employés
Artisanat	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher	
Industrie, entrepôt	En nombre suffisant en rapport avec l'activité	
Commerces	2 places pour 50m ² de surface de vente 1 place par tranche de 50m ² de surface de vente supplémentaire	
Hôtel-restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant 1 place par chambre	
Bureaux, services, professions libérales	1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher	1,5m ² pour 100m ² de surface de plancher
Établissements scolaires		1 place pour 10 élèves

12.2. Toute tranche de calcul débutée doit être arrondie à la tranche supérieure (Exemple : pour un nombre calculé de 7.3 places de stationnement, il sera retenu 8 places de stationnement). Le calcul applicable à tout établissement ou construction non précisés dans le tableau ci-dessus est celui auquel ils sont le plus directement assimilables.

12.3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré par le demandeur. Il n'est pas imposé de place de stationnement supplémentaire pour les transformations des immeubles existants s'il n'y a pas de changement de destination et d'augmentation du nombre de logements.

12.4. Le nombre de places de stationnement pour les vélos est égal à la moitié du nombre de stationnement demandé pour les véhicules motorisés.

MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

12.5. En cas de plusieurs destinations ou sous-destinations, le plus grand nombre de stationnement demandé au regard de l'article 12 fera office de minimum exigé lors de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UE13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Le projet d'aménagement d'une ou plusieurs parcelles aboutissant ou non à une division foncière, devra conduire à la sauvegarde du plus grand nombre possible d'arbres, en considération de la nature des essences, de leur état existant, de leur âge et de leur peuplement. En cas d'impossibilité de sauvegarder les arbres existants, des plantations compensatoires seront exigées à raison de 1 arbre de haute tige et 2 arbres de basse tige par tranche débutée de 300m².

13.2. Les haies vives seront constituées d'au moins 50% d'essences champêtres locales et économes en eau.

13.3. Les ripisylves de cours d'eau, les haies de bocage ainsi que tout élément naturel présent sur le site avant construction devront être préservés. En cas d'impossibilité, ils seront recréés à proximité immédiate.

13.4. Les plantations utilisées pour les clôtures ne seront pas mono-spécifiques.

SECTION 3 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UE15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 Toutes les constructions et installations, tous les aménagements autorisés devront être conformes à la RT en vigueur d'une part, présenter les justifications du projet en ce qui concerne l'adaptation à l'environnement naturel d'autre part (lutte contre les gaz à effet de serre, limitation des consommations électriques et d'eau potable, limitation de la production de déchets et des divers rejets, lutte contre les rejets de CO₂, insertion paysagère notamment).

ARTICLE UE16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

16.1 Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée (fourreau supplémentaire pour la fibre optique)

LA ZONE « UP »

La zone UP est une zone urbaine paysagère. Elle est impactée par le risque inondation : elle appartient à la zone d'expansion de crue définie dans le PPRi.

ARTICLE UP1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1. Conformément au Code de l'Urbanisme, les locaux accessoire et les annexes n'ayant pas de destination de construction en propre sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

1.2. Les interdictions ci-dessous ne s'appliquent pas aux aménagements ou transformations des constructions principales existantes, ainsi que de leurs locaux accessoires et annexes existants.

Destinations, sous-destinations et affectations des sols interdites		
Destination des constructions au sens du code de l'urbanisme	Sous-destination des constructions au sens du code de l'urbanisme	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Oui
	Exploitation forestière	Oui
Habitation	Habitation	
	Hébergement	Oui
Commerce et activités de service	Artisanat, commerce de détail	Oui
	Restauration	Oui
	Commerce de gros	Oui
	Services avec accueil de clientèle	Oui
	Hôtel et tourisme	Oui
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	Oui
	Administrations publiques	Oui
	Local technique public	Oui
	Enseignement, santé, social	Oui
	Art et spectacle	Oui
	Sport	Oui
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autre Établissement Recevant du Public	Oui
	Industrie	Oui
	Entrepôt	Oui
	Bureau	Oui
	Congrès/exposition	Oui
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	
	Dépôts à l'air libre	
	Remblai des mares / étangs	Oui

ARTICLE UP2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

CHANGEMENT DE DESTINATION ET DE SOUS-DESTINATION

2.1. Les changements de destination et de sous-destination des constructions sont autorisés à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou utilisation interdites à l'article 1.

CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS AUTORISES AU REGARD DES RISQUES POTENTIELS

2.2. La totalité des usages et affectations des sols autorisés doivent être situées à au moins 6m des cours d'eau.

2.3. Les usages et affectations des sols sont autorisés à condition de vérifier leur situation vis-à-vis des secteurs soumis à un aléa argileux moyen à fort. Des prescriptions spécifiques pourront être imposées afin de prendre en compte cet aléa.

HABITATION

2.4. La construction d'un local accessoire lié à une construction à destination d'habitation à condition qu'elle soit limitée à 10 m² de surface de plancher.

2.5. Les extensions closes et non closes à destination d'habitation, à condition qu'elles soient limitées à 15 m² de surface de plancher.

AFFECTATION DU SOL

2.6. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.

2.7. Le sol ne peut être affecté à l'entreposage à l'air libre pour le stockage de biens ou la logistique.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP3 : ACCES ET VOIRIE

DISPOSITIONS GENERALES

3.1. Les règles prévues ci-dessous ne s'appliquent pas

- aux aménagements et extensions des constructions existantes, aux locaux accessoires, aux annexes (remises et abris de jardin)
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.2. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie en bon état de viabilité adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies et permettant d'assurer la sécurité des usagers.

3.3. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, à l'une de ces voies, présentant une gêne ou un danger pour la circulation sera interdit.

3.4. En cas de création de voie nouvelle privée ou publique, l'emprise totale minimum de celle-ci doit être de 8 mètres en double sens et 4 mètres en sens unique (voirie, trottoirs et stationnements le cas échéant).

Dans le cas de création de voies nouvelles, l'emprise totale comprendra une bande de roulement, et lorsque cela est possible un cheminement doux de 1,40 mètre minimum.

3.5. Les voies privées devront permettre le passage des services d'incendie et de secours et avoir une largeur minimale de 4m.

ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.6. L'accès conduisant à une construction de la destination d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres de largeur le long des voies.

3.7. L'inconstructibilité due à l'enclavement ne peut être levée que par la production d'une servitude de passage en tout point au moins égale à 4 mètres de largeur instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

3.8. Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...).

3.9. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie en toute sécurité.

3.10. Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plateforme d'attente, garage éventuel compris, de moins de 6% de pente, sur une longueur minimum de 5 mètres, comptés à partir de la limite de propriété.

ARTICLE UP4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

DISPOSITIONS GENERALES

4.1. Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux, notamment lors d'opération d'aménagement.

4.2. En cas d'aménagement partiel, la conception des réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

4.3. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

RESEAUX PUBLICS D'EAU

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

4.5. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

4.6. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en électricité par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'électricité, le pétitionnaire devra justifier de sa capacité à fournir l'énergie requise par la construction par des techniques renouvelables ou par extension de réseau à sa charge.

4.7. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

4.8. Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

4.9. Toute construction ou installation (nouvelle) doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe. Toute construction ou installation nouvelle doit répondre aux prescriptions :

- Du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau communautaire,
- Du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

4.10. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés et conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.

4.11. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées assainies domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

4.12. Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

4.13. Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande, auprès de l'autorité compétente, d'autorisation de rejet subordonnée par l'installation d'un ouvrage de prétraitement conformément au règlement en vigueur.

EAUX PLUVIALES

4.14. Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales existant est exigé afin de lutter contre le ruissellement des eaux.

4.15. Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur, s'il existe.

4.16. Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- D'une part, à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et de source.
- D'autre part, à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public ou privé d'eaux pluviales, par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenues, puisard, etc...).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

4.17. L'autorité compétente, gestionnaire du réseau, se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.18. Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisées à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires.

ARTICLE UP5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UP6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES

6.1. Les façades principales des constructions et installations privées ou publiques doivent être implantées soit :

- à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique
- en retrait d'au moins 5m par rapport à la limite d'emprise des voies

IMPLANTATION DES SAILLIES ET AUX INTERSECTIONS DES VOIES

6.2. Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, balcons...).

6.3. Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

ARTICLE UP7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

7.1. L'implantation des constructions, des installations privées, des locaux accessoires et des annexes est autorisée, soit :

- sur une limite séparative au maximum
- en retrait par rapport aux limites séparatives. La distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur au faitage de la construction, avec un minimum de 3m (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel divisée par deux, H/2).

IMPLANTATION DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS

7.2. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas l'article précédent, sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale, sauf à s'implanter sur une limite séparative.

ARTICLE UP8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. La distance séparant deux constructions sur un même terrain ne peut être inférieure à 4 mètres.

8.2. 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 entre constructions, sauf à ce que les bâtiments deviennent contigus.

8.3. Les saillies (balcons...) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions.

ARTICLE UP9 – EMPRISE AU SOL

9.1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 5% de la surface du terrain.

ARTICLE UP10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.0. Ces règles ne s'appliquent pas :

- Pour les équipements publics ou privés dont la présence est nécessaire dans la zone et dont les caractéristiques architecturales et fonctionnelles requièrent une plus grande hauteur.
- Pour les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général.
- Pour les reconstructions à l'identique.

CALCUL DE LA HAUTEUR

10.1. La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle. En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

10.2. Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.3. La hauteur maximale des constructions est limitée à 3m50 à l'égout de toit et 7m au faîtage.

10.4. Les extensions à destination d'habitation auront une hauteur maximale égale à celle du bâtiment principal existant.

10.5. La hauteur maximale des locaux accessoires et des annexes contigus ou non à la construction principale est limitée à 3m50 au faîtage.

HAUTEUR DES AUTRES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS

10.6. La hauteur maximale des mâts, pylônes et antennes ne doit pas être supérieure de plus de 2 mètres par rapport à la construction existante.

ARTICLE UP11 – ASPECTS EXTERIEURS

DISPOSITIONS GENERALES

11.0. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles ci-dessous. L'insertion dans le site doit être analysée dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature).

11.1. Les travaux d'aménagements et/ou d'extensions sur des constructions d'architecture traditionnelle doivent respecter les éléments caractéristiques de ladite architecture. Pour les rénovations, l'aspect d'origine sera recherché.

11.2. Les constructions, ou ouvrages à édifier, ou à modifier ne doivent pas porter atteinte par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Ces règles s'appliquent également aux utilisations du sol, uniquement soumises à déclaration telles que les murs et clôtures.

11.3. Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires (paraboles, pompe à chaleur, climatisation, composteurs, récupérateurs d'eau, etc) doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.

FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

11.4. L'ensemble des façades constituées de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doit recevoir un parement ou être enduit selon le nuancier communal. Les enduits seront talochés ou finement grattés.

11.5. La pierre de taille et la brique destinées à être apparentes doivent le rester.

11.6. Les constructions d'aspect bois à rondins visibles sont interdites.

11.7. Les tôles galvanisées sont interdites (type bac acier, tôles ondulées...).

11.8. Les bâtiments de la destination d'activités réalisés en profilés divers devront respecter le nuancier communal et utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

MENUISERIES DES CONSTRUCTIONS

11.9. Les menuiseries devront être peintes, lasurées ou vernies selon le nuancier communal.

ORDONNANCEMENT DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

11.10. La suppression des encadrements de fenêtres et de portes (type linteau) est interdite.

La pose en façade de panneaux masquant les ouvertures existantes et remettant en cause l'ordonnement de la façade est interdite.

11.11. En cas de nouveaux percements d'ouvertures, les encadrements seront identiques aux encadrements des ouvertures existantes et respecteront l'ordonnement général de la façade (alignement et gabarit des ouvertures).

TOITURES DES CONSTRUCTIONS

11.12. Les toitures des constructions auront une pente comprise entre 40° et 45° et seront à deux pans minimum. La longueur du faitage est au minimum égale à la moitié de la longueur de la toiture.

11.13. Des toitures à un seul versant pourront être autorisées pour les constructions adossées à une autre construction ou à un mur existant (en appentis) de moins de 2,5 mètres de hauteur à l'égout du toit. Dans ces cas, la pente minimale sera de 25°.

11.14. La rénovation des toitures existantes est autorisée à l'identique ou conformément aux dispositions des toitures des constructions neuves.

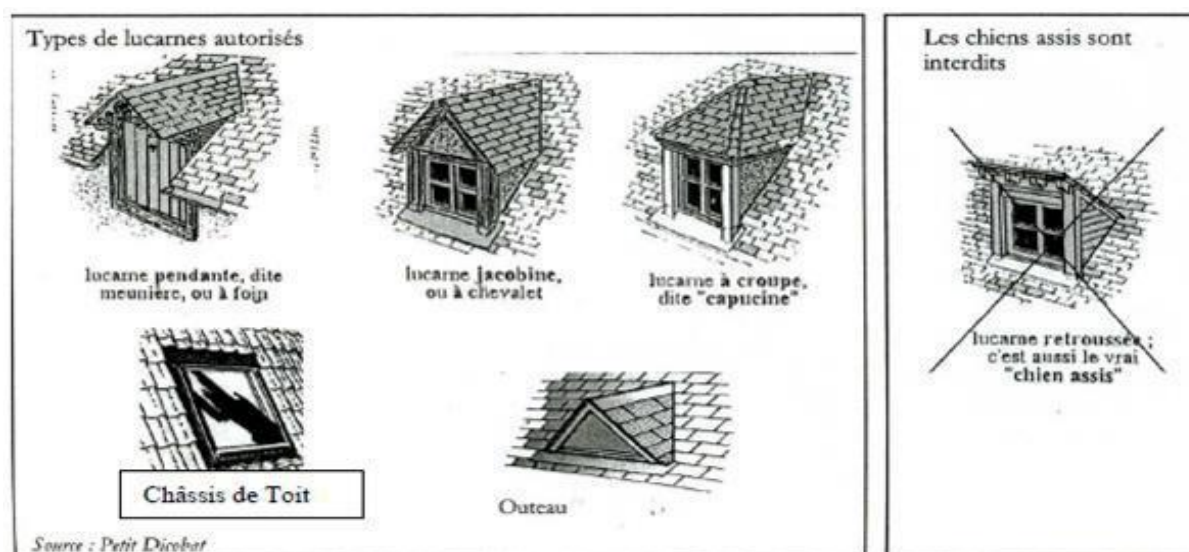
11.15. Les matériaux utilisés présenteront les caractéristiques suivantes :

- Tuiles (ou matériau d'aspect similaire) : 27 tuiles au mètre carré minimum
- Ardoise (ou matériau d'aspect similaire) : 30 unités au mètre carré dimension 24/40 maximum

11.16. Les tuiles d'aspect canal sont interdites.

11.17. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

11.18. Les châssis de toits devront être plus hauts que larges.



11.19. Les éléments de production d'énergie renouvelable seront installés dans un souci de bonne intégration dans leur environnement. L'installation des panneaux solaires pour les maisons individuelles devra soit :

- Être positionnée au sol.
- Être conçue comme un élément architectural propre (appentis, pan entier de véranda, de jardin d'hiver, d'abris de jardin, de garage...).
- Dans les autres cas, les panneaux devront être installés de façon non visible depuis l'espace public.
- Les constructions locaux accessoires inférieures à 20m² non contiguës à la construction principale auront une toiture à deux pans minimum.

11.20. Les matériaux de couverture présenteront, en sus des règles édictées précédemment, 27 unités minimum au mètre carré.

11.21. Les constructions locaux accessoires et les annexes inférieures à 20m² non contiguës à la construction principale auront une toiture à deux pans minimum.

11.22. Les constructions locaux accessoires et les annexes inférieures à 20m², les piscines couvertes et les marquises ne sont pas concernées par les règles 11.12 et 11.17.

CLOTURES

11.23. En front de rue :

- La hauteur des clôtures, y compris celle des piliers, est limitée à 2m mesurée à partir du sol existant sur son emprise.
- Les claustras interdits
- Les plaques de béton supérieures à 0,5m sont interdites
- Les murs bahuts surmontés d'un grillage souple sont interdits

En cas de construction d'un mur bahut il ne pourra dépasser 1,20 mètre. Il peut être surmonté d'une palissade ou d'une grille.

11.24. En limites séparatives, la hauteur de la clôture est limitée à 2m.

11.25. Les matériaux de clôtures destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits sur chaque face selon le nuancier communal.

11.26. Les clôtures, à proximité immédiate des accès des établissements recevant du public et carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de risque pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

11.27. Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture.

ARTICLE UP12 – STATIONNEMENT**STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES**

12.1. Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon les principes minima ci-dessous :

Destination de la construction	Zone UP	
	Stationnements motorisés	Stationnements cycles
Maison d'habitation – logement individuel	3 places de stationnement	
Logement collectif	- 2 places par logement minimum - Places visiteurs : 1 place par immeuble collectif	0,75m ² par logement jusqu'à 2 pièces principales 1,5m ² par logement > à 2 pièces principales (mini 3m ²)
Hébergement	1 place pour 5 personnes accueillies	1 place pour 10 employés
Artisanat	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher	
Industrie, entrepôt	En nombre suffisant en rapport avec l'activité	
Commerces	2 places pour 50m ² de surface de vente	
	1 place par tranche de 50m ² de surface de vente supplémentaire	
Hôtel-restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant	
	1 place par chambre	
Bureaux, services, professions libérales	1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher	1,5m ² pour 100m ² de surface de plancher
Établissements scolaires		1 place pour 10 élèves

12.2. Toute tranche de calcul débutée doit être arrondie à la tranche supérieure (Exemple : pour un nombre calculé de 7.3 places de stationnement, il sera retenu 8 places de stationnement). Le calcul applicable à tout établissement ou construction non précisés dans le tableau ci-dessus est celui auquel ils sont le plus directement assimilables.

12.3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré par le demandeur. Il n'est pas imposé de place de stationnement supplémentaire pour les transformations des immeubles existants s'il n'y a pas de changement de destination et d'augmentation du nombre de logements.

12.4. Le nombre de places de stationnement pour les vélos est égal à la moitié du nombre de stationnement demandé pour les véhicules motorisés.

MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

12.5. En cas de plusieurs destinations ou sous-destinations, le plus grand nombre de stationnement demandé au regard de l'article 12 fera office de minimum exigé lors de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UP13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règles.

SECTION 3 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UP14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UP15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 Toutes les constructions et installations, tous les aménagements autorisés devront être conformes à la RT en vigueur d'une part, présenter les justifications du projet en ce qui concerne l'adaptation à l'environnement naturel d'autre part (lutte contre les gaz à effet de serre, limitation des consommations électriques et d'eau potable, limitation de la production de déchets et des divers rejets, lutte contre les rejets de CO₂, insertion paysagère notamment).

ARTICLE UP16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

16.1 Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée (fourreau supplémentaire pour la fibre optique)

LA ZONE « AU »

La zone AU est une zone d'urbanisation future à vocation d'habitat et d'activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat.

ARTICLE AU1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1. Conformément au Code de l'Urbanisme, les locaux accessoire et les annexes n'ayant pas de destination de construction en propre sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

1.2. Les interdictions ci-dessous ne s'appliquent pas aux aménagements ou transformations des constructions principales existantes, ainsi que de leurs locaux accessoires et annexes existants.

Destinations, sous-destinations et affectations des sols interdites		
Destination des constructions au sens du code de l'urbanisme	Sous-destination des constructions au sens du code de l'urbanisme	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Oui
	Exploitation forestière	Oui
Habitation	Habitation	
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat, commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Services avec accueil de clientèle	
	Hôtel et tourisme	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	
	Administrations publiques	
	Local technique public	
	Enseignement, santé, social	
	Art et spectacle	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Sport	
	Autre Établissement Recevant du Public	
	Industrie	Oui
	Entrepôt	Oui
	Bureau	
Affectations des sols	Congrès/exposition	Oui
	Affouillements / exhaussements	
	Dépôts à l'air libre	
	Remblai des mares / étangs	Oui

ARTICLE AU2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

CHANGEMENT DE DESTINATION ET DE SOUS-DESTINATION

2.1. Les changements de destination et de sous-destination des constructions sont autorisés à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou utilisation interdites à l'article 1.

CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS AUTORISES AU REGARD DES RISQUES POTENTIELS

2.2. La totalité des usages et affectations des sols autorisés doivent être situées à au moins 6m des cours d'eau.
2.3. Les usages et affectations des sols sont autorisés à condition de vérifier leur situation vis-à-vis des secteurs soumis à un aléa argileux moyen à fort. Des prescriptions spécifiques pourront être imposées afin de prendre en compte cet aléa.

HABITATION

2.4. Le logement types résidences démontables est autorisé à condition de ne pas constituer l'habitat permanent ou secondaire de leurs utilisateurs.
2.5. Le logement en chambre d'hôtes est autorisé à condition d'accueillir une capacité maximale de 5 chambres et 15 personnes.
2.6. Le logement meublé de tourisme est autorisé à condition d'accueillir une capacité maximale de 7 chambres et 20 personnes.
2.7. L'hébergement est autorisé à condition de ne pas proposer plus de 10 places.

COMMERCE ET D'ACTIVITE DE SERVICE

2.8. Les surfaces de ventes artisanales et commerciales sont autorisées à condition de ne pas dépasser 200m² de surface de plancher.
2.9. L'artisanat et le commerce de détail sont autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause le caractère à dominante résidentielle de la zone conformément au code de l'urbanisme. Les nuisances, les déplacements engendrés, les rejets devront être présentés pour justifier de la compatibilité avec le caractère dominant de la zone.
2.10. Le commerce de gros est autorisé à condition de ne pas dépasser 200m² de surface de plancher.
2.11. L'hébergement hôtelier et touristique est autorisé à condition de ne pas constituer de campings et/ou de villages résidentiels de loisirs

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

2.12. Les bureaux sont autorisés à condition d'avoir une surface de plancher inférieure à 100m²

AFFECTATION DU SOL

2.13. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.
2.14. Le sol ne peut être affecté à l'entreposage à l'air libre pour le stockage de biens ou la logistique.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU3 : ACCES ET VOIRIE

DISPOSITIONS GENERALES

3.1. Les règles prévues ci-dessous ne s'appliquent pas

- aux aménagements et extensions des constructions existantes, aux locaux accessoires, aux annexes (remises et abris de jardin)
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.2. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie en bon état de viabilité adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies et permettant d'assurer la sécurité des usagers.

3.3. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, à l'une de ces voies, présentant une gêne ou un danger pour la circulation sera interdit.

3.4. En cas de création de voie nouvelle privée ou publique, l'emprise totale minimum de celle-ci doit être de 8 mètres en double sens et 4 mètres en sens unique (voirie, trottoirs et stationnements le cas échéant).

Dans le cas de création de voies nouvelles, l'emprise totale comprendra une bande de roulement, et lorsque cela est possible un cheminement doux de 1,40 mètre minimum.

3.5. Les voies privées devront permettre le passage des services d'incendie et de secours et avoir une largeur minimale de 4m.

ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.6. L'accès conduisant à une construction de la destination d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres de largeur.

3.7. L'inconstructibilité due à l'enclavement ne peut être levée que par la production d'une servitude de passage en tout point au moins égale à 4 mètres de largeur instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

3.8. Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...).

3.9. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie en toute sécurité.

3.10. Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plateforme d'attente, garage éventuel compris, de moins de 6% de pente, sur une longueur minimum de 5 mètres, comptés à partir de la limite de propriété.

ARTICLE AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

DISPOSITIONS GENERALES

4.1. Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux, notamment lors d'opération d'aménagement.

4.2. En cas d'aménagement partiel, la conception des réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

4.3. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

RESEAUX PUBLICS D'EAU

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

4.5. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

4.6. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en électricité par branchement au réseau public de distribution.

4.7. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

4.8. Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

4.9. Toute construction ou installation (nouvelle) doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe. Toute construction ou installation nouvelle doit répondre aux prescriptions :

- Du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau communautaire,
- Du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

4.10. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés et conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.

4.11. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées assainies domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

4.12. Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

4.13. Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande, auprès de l'autorité compétente, d'autorisation de rejet subordonnée par l'installation d'un ouvrage de prétraitement conformément au règlement en vigueur.

EAUX PLUVIALES

4.14. Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales existant est exigé afin de lutter contre le ruissellement des eaux.

4.15. Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur, s'il existe.

4.16. Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- D'une part, à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et de source.
- D'autre part, à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public ou privé d'eaux pluviales, par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenues, puisard, etc...).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

4.17. L'autorité compétente, gestionnaire du réseau, se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.18. Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisées à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires.

ARTICLE AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE AU6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES

6.1. Les constructions et installations privées ou publiques doivent être implantées soit :

- A l'alignement des voies
- en retrait d'au moins 3m par rapport à la limite d'emprise des voies

6.2. Un recul supérieur pourra être exigé pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale

6.3. Dans le cas d'une façade aveugle le long de la voie ou emprise publique, la construction doit s'implanter en recul de 5 mètres minimum de la voie ou de l'emprise publique.

IMPLANTATION DES SAILLIES ET AUX INTERSECTIONS DES VOIES

6.5. Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, balcons...).

6.6. Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

ARTICLE AU7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

7.1. L'implantation des constructions, des installations privées, des locaux accessoires et des annexes est autorisée, soit :

- en limite séparative
- en retrait par rapport aux limites séparatives. La distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 3m.

IMPLANTATION DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS

7.2. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas l'article précédent, sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale, sauf à s'implanter sur une limite séparative.

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

8.1. La distance séparant deux constructions sur un même terrain ne peut être inférieure à 4 mètres.

8.2. 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 entre constructions, sauf à ce que les bâtiments deviennent contigus.

8.3. Les saillies (balcons...) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions.

ARTICLE AU9 – EMPRISE AU SOL

9.1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la surface du terrain.

ARTICLE AU10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.0. Ces règles ne s'appliquent pas :

- Pour les équipements publics ou privés dont la présence est nécessaire dans la zone et dont les caractéristiques architecturales et fonctionnelles requièrent une plus grande hauteur.
- Pour les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général.
- Pour les reconstructions à l'identique.

CALCUL DE LA HAUTEUR

10.1. La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle. En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

10.2. Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.3. La hauteur maximale des constructions est limitée à 4m50 à l'égout de toit et 9m au faîtage.

10.4. La hauteur maximale des locaux accessoires et des annexes contigus ou non à la construction principale est limitée à 3m50 à l'égout de toit ou 6m au faîtage.

HAUTEUR DES AUTRES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS

10.5. La hauteur maximale des mâts, pylônes et antennes ne doit pas être supérieure de plus de 2 mètres par rapport à la construction existante.

ARTICLE AU11 – ASPECTS EXTERIEURS

DISPOSITIONS GENERALES

11.0. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles ci-dessous. L'insertion dans le site doit être analysée dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature).

11.1. Les travaux d'aménagements et/ou d'extensions sur des constructions d'architecture traditionnelle doivent respecter les éléments caractéristiques de ladite architecture. Pour les rénovations, l'aspect d'origine sera recherché.

11.2. Les constructions, ou ouvrages à édifier, ou à modifier ne doivent pas porter atteinte par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Ces règles s'appliquent également aux utilisations du sol, uniquement soumises à déclaration telles que les murs et clôtures.

11.3. Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires (paraboles, pompe à chaleur, climatisation, composteurs, récupérateurs d'eau, etc) doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.

FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

11.4. L'ensemble des façades constituées de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doit recevoir un parement ou être enduit selon le nuancier communal. Les enduits seront talochés ou finement grattés.

11.5. La pierre de taille et la brique destinées à être apparentes doivent le rester.

11.6. Les constructions d'aspect bois à rondins visibles sont interdites.

11.7. Les tôles galvanisées sont interdites (type bac acier, tôles ondulées...).

11.8. Les bâtiments de la destination d'activités réalisés en profilés divers devront respecter le nuancier communal et utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

MENUISERIES DES CONSTRUCTIONS

11.9. Les menuiseries devront être peintes, lasurées ou vernies selon le nuancier communal.

ORDONNANCEMENT DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

11.10. La suppression des encadrements de fenêtres et de portes (type linteau) est interdite.

La pose en façade de panneaux masquant les ouvertures existantes et remettant en cause l'ordonnancement de la façade est interdite.

11.11. En cas de nouveaux percements d'ouvertures, les encadrements seront identiques aux encadrements des ouvertures existantes et respecteront l'ordonnancement général de la façade (alignement et gabarit des ouvertures).

TOITURES DES CONSTRUCTIONS

11.12. Les toitures des constructions auront une pente comprise entre 40° et 45° et seront à deux pans minimum. La longueur du faitage est au minimum égale à la moitié de la longueur de la toiture.

11.13. Des toitures à un seul versant pourront être autorisées pour les constructions adossées à une autre construction ou à un mur existant (en appentis) de moins de 2,5 mètres de hauteur à l'égout du toit. Dans ces cas, la pente minimale sera de 25°.

11.14. Les matériaux utilisés présenteront les caractéristiques suivantes :

- Tuiles (ou matériau d'aspect similaire) : 27 tuiles au mètre carré minimum
- Ardoise (ou matériau d'aspect similaire) : 30 unités au mètre carré dimension 24/40 maximum

11.15. Les tuiles d'aspect canal sont interdites.

11.16. Le faitage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

11.17. Les matériaux utilisés présenteront les caractéristiques suivantes :

- Tuiles (ou matériau d'aspect similaire) : 27 tuiles au mètre carré minimum
- Ardoise (ou matériau d'aspect similaire) : 30 unités au mètre carré dimension 24/40 maximum

11.18. Les constructions locaux accessoires et les annexes inférieures à 20m² non contiguës à la construction principale auront une toiture à deux pans minimum.

11.19. Les constructions locaux accessoires et les annexes inférieures à 20m², les piscines couvertes et les marquises ne sont pas concernées par les règles 11.12 et 11.17.

CLOTURES

11.20. En front de rue :

- La hauteur des clôtures, y compris celle des piliers, est limitée à 2m mesurée à partir du sol existant sur son emprise.
- Les claustras interdits
- Les plaques de béton supérieures à 0,5m sont interdites
- Les murs bahuts surmontés d'un grillage souple sont interdits

En cas de construction d'un mur bahut il ne pourra dépasser 1,20 mètre. Il peut être surmonté d'une palissade ou d'une grille.

11.21. En limites séparatives, la hauteur de la clôture est limitée à 2m.

11.22. Les matériaux de clôtures destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits sur chaque face selon le nuancier communal.

11.23. Les clôtures, à proximité immédiate des accès des établissements recevant du public et carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de risque pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

11.24. Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture.

ARTICLE AU12 – STATIONNEMENT**STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES**

12.1. Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon les principes minima ci-dessous :

Destination de la construction	Zone AU	
	Stationnements motorisés	Stationnements cycles
Maison d'habitation – logement individuel	3 places de stationnement	
Logement collectif	- 2 places par logement minimum - Places visiteurs : 1 place par immeuble collectif	0,75m ² par logement jusqu'à 2 pièces principales 1,5m ² par logement > à 2 pièces principales (mini 3m ²)
Hébergement	1 place pour 5 personnes accueillies	1 place pour 10 employés
Artisanat	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher	
Industrie, entrepôt	En nombre suffisant en rapport avec l'activité	
Commerces	2 places pour 50m ² de surface de vente	
	1 place par tranche de 50m ² de surface de vente supplémentaire	
Hôtel-restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant	
	1 place par chambre	
Bureaux, services, professions libérales	1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher	1,5m ² pour 100m ² de surface de plancher
Établissements scolaires		1 place pour 10 élèves

12.2. Toute tranche de calcul débutée doit être arrondie à la tranche supérieure (Exemple : pour un nombre calculé de 7.3 places de stationnement, il sera retenu 8 places de stationnement). Le calcul applicable à tout établissement ou construction non précisés dans le tableau ci-dessus est celui auquel ils sont le plus directement assimilables.

12.3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré par le demandeur. Il n'est pas imposé de place de stationnement supplémentaire pour les transformations des immeubles existants s'il n'y a pas de changement de destination et d'augmentation du nombre de logements.

12.4. Le nombre de places de stationnement pour les vélos est égal à la moitié du nombre de stationnement demandé pour les véhicules motorisés.

MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

12.5. En cas de plusieurs destinations ou sous-destinations, le plus grand nombre de stationnement demandé au regard de l'article 12 fera office de minimum exigé lors de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. 15% au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts perméables ou éco-aménagés en espaces verts collectifs, plantés d'arbres de haute tige.

13.2. Les surfaces affectées au stationnement sont comptabilisées dans le pourcentage ci-dessus à condition d'être éco-aménagées et perméables.

13.3. Les plantations utilisées ne seront pas mono-spécifiques.

13.4. Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur insertion dans le tissu urbain.

13.5. Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout compostage à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

13.6. Le projet d'aménagement d'une ou plusieurs parcelles aboutissant ou non à une division foncière, devra conduire à la sauvegarde du plus grand nombre possible d'arbres, en considération de la nature des essences, de leur état existant, de leur âge et de leur peuplement. En cas d'impossibilité de sauvegarder les arbres existants, des plantations compensatoires seront exigées à raison de 1 arbre de haute tige et 2 arbres de basse tige par tranche débutée de 300m².

13.7. Les haies vives seront constituées d'au moins 50% d'essences champêtres locales et économes en eau.

13.8. Les ripisylves de cours d'eau, les haies de bocage ainsi que tout élément naturel présent sur le site avant construction devront être préservés. En cas d'impossibilité, ils seront recréés à proximité immédiate.

13.9. Lors des reboisements des Espaces Boisés Classés soumis au code de l'urbanisme, les essences du « Guide de reconnaissance et de gestion pour la région Centre, Valorisation des stations et des habitats forestiers » devront être utilisées.

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

SECTION 3 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE AU15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 Toutes les constructions et installations, tous les aménagements autorisés devront être conformes à la RT en vigueur d'une part, présenter les justifications du projet en ce qui concerne l'adaptation à l'environnement naturel d'autre part (lutte contre les gaz à effet de serre, limitation des consommations électriques et d'eau potable, limitation de la production de déchets et des divers rejets, lutte contre les rejets de CO₂, insertion paysagère notamment).

ARTICLE AU16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

16.1 Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée (fourreau supplémentaire pour la fibre optique)

LA ZONE « A »

La zone A est une zone agricole essentiellement réservée aux activités et installations liées à l'exploitation des ressources agricoles. Elle est composée d'un sous-secteur :

- Le secteur Ap : Secteur à vocation agricole à préserver de toute urbanisation.

ARTICLE A1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites dans la zone A, toutes les occupations et utilisations du sol, excepté celles mentionnées à l'article A2 et les constructions et installations à destination agricole.

Sont interdites dans le secteur Ap, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment et toutes les constructions et installations.

ARTICLE A2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone A :

Sont admises sous conditions dans la zone A, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, les extensions et les installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et qu'elles ne nuisent ni au fonctionnement et au développement de l'activité agricole, ni à l'intérêt des paysages.
- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité agricole (logement de l'exploitant lui-même) et qu'elles soient implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation (à une distance de 100 mètres maximum).
- La construction d'une annexe liée à une construction à destination d'habitation à condition que sa surface n'excède pas 30 m² de surface de plancher.
- Les extensions closes et non closes des constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient limitées à 30% d'emprise au sol de la construction principale existante à la date d'approbation du PLU.
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition que sa destination initiale reste inchangée.
- les changements de destination des bâtiments, identifiés dans les documents graphiques, qui présentent un intérêt architectural et patrimonial à condition que ces changements ne compromettent pas l'exploitation agricole.

Dans le secteur Ap:

Néant.

ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIE

Accès:

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisins.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics. Le long de la RD951 et du chemin du Chêne des Landes, un accès minimum de 6 mètres est exigé. Le long des autres voies, un accès de 4 mètres minimum est exigé.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie en toute sécurité.

Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate forme d'attente, garage éventuel compris, de moins de 6% de pente, sur une longueur minimum de 5 mètres, comptés à partir de la limite de propriété.

Voirie:

Les formes, dimensions et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Les nouveaux branchements devront être installés en conformité avec le règlement du service d'eau potable.

Assainissement:

Toute construction ou installation (nouvelle) doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et conformément au code de la santé publique, l'usager doit équiper son immeuble d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de cette installation auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de l'immeuble au réseau d'assainissement collectif.

Toute construction ou installation nouvelle doit répondre aux prescriptions :

- Du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau communautaire,
- Du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande, auprès de l'autorité compétente, d'autorisation de rejet subordonnée par l'installation d'un ouvrage de prétraitement conformément au règlement en vigueur.

Eaux pluviales:

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction ou dirigées dans le réseau collecteur, s'il existe.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- D'une part, à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et de source.
- D'autre part, à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public ou privé d'eaux pluviales, par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenues, puisard, etc...).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

La récupération des eaux de pluies pour les usages sanitaires peut être envisagée.

L'autorité compétente, gestionnaire du réseau, se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisées à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires.

Électricité :

Les réseaux devront être enterrés.

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et contribuer à la mise en valeur du paysage.

ARTICLE A5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE A6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions à destination agricole doivent être implantées en recul de 10 mètres minimum de la voie ou emprise publique.

Les constructions à destination d'habitation doivent être implantées :

- soit en limite de voie ou d'emprise publique ;
- Soit en recul de 5 mètres minimum et 50 mètres maximum, par rapport à la voie ou emprise publique.

ARTICLE A7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions à destination agricole doivent être implantées avec un recul de 8 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions à destination d'habitation doivent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- Soit avec un recul minimum au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, sans pour autant être inférieur à 3 mètres.

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE A10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée selon la côte NGF.

Dans la zone A :

La hauteur des constructions à destination d'exploitation agricole ne doit pas excéder 12 mètres au faite du toit.

Les constructions à destination d'habitation auront une hauteur maximale de 8,5 mètres au faite du toit.

Les extensions auront une hauteur maximale égale à celle du bâtiment principal existant.

Les annexes auront une hauteur maximale de 5 mètres au faite du toit, ou 3,5 mètres à l'égout du toit.

Dans le secteur Ap :

Néant.

ARTICLE A11 – ASPECTS EXTERIEURS

Généralités :

Les constructions, ou ouvrages à édifier, ou à modifier ne doivent pas porter atteinte par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Ces règles s'appliquent également aux utilisations du sol, uniquement soumises à déclaration telles que les murs et clôtures.

Forme des toitures :

Les constructions à destination d'habitation présenteront 2 pans minimum. Les pans présenteront une pente de 35° à 45° sans débordement latéral.

Des toitures à un seul versant pourront être autorisées pour les constructions à destination d'habitation adossées à une autre construction ou à un mur existant (en appentis) de moins de 2,5 mètres de hauteur à l'égout du toit. Dans ces cas, la pente minimale sera de 25°.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, annexes de moins de 20 m², présentant des innovations technologiques qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Matériaux et couleurs :

Les matériaux et les couleurs employés doivent être choisis pour s'intégrer au mieux dans le paysage environnant en tenant compte de l'aspect des constructions environnantes.

Les couleurs des façades des constructions et annexes en contraste avec celles de l'environnement sont interdites.

Les couleurs des enduits et peintures des constructions à destination d'habitation doivent être choisis dans la palette consultable en mairie (RAL 7036, 7037, 7038, 7040, 7042, 9011, 9012, 9013).

Les enduits des constructions à destination d'habitation seront talochés ou finement grattés.

Les couleurs des matériaux de couverture des constructions à destination d'habitation doivent être choisis dans la palette consultable en mairie (RAL 7015, 7026, 8004 et 8007).

Clôtures :

Les clôtures devront s'intégrer dans le paysage.

Divers :

L'extension des constructions doit être implantée en prolongement de la construction principale existante.

Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture.

Les équipements techniques (paraboles, climatisation, pompe à chaleur, éoliennes...) seront installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public.

Les dépôts autorisés, les composteurs, les récupérateurs d'eaux pluviales, les citernes de gaz, doivent être dissimulés totalement.

ARTICLE A12 – STATIONNEMENT

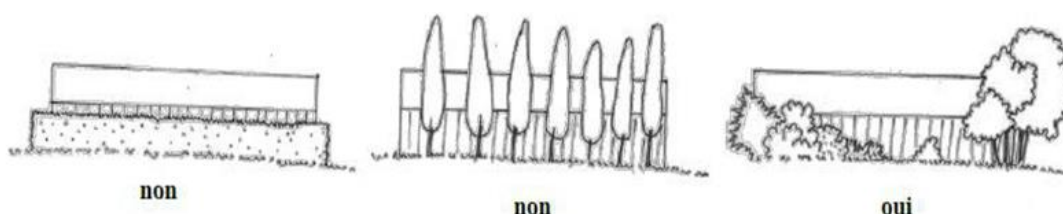
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Dans le cadre de la construction d'une nouvelle habitation, deux places de stationnement seront exigées, par logement, hors des emprises publiques.

Dans le cadre de la construction de bâtiments à destination autres que d'habitation, 10 places de stationnement maximum pourront être réalisées.

ARTICLE A13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les bâtiments à destination d'activités agricoles devront réaliser un aménagement paysager assurant leur intégration paysagère. Le traitement paysager respectera les préconisations ci-dessous :



Les dépôts et les stockages extérieurs (matériaux et matériels) devront être dissimulés par un écran végétal.

ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

LA ZONE « N »

La zone N correspond à des parties du territoire communal à protéger en raison :

- soit de leur caractère d'espaces naturels,
- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels qui les composent, ou des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétiques, historique ou écologique.

ARTICLE N1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites dans la zone N toutes les occupations et utilisations du sol, excepté celles mentionnées à l'article N2.

ARTICLE N2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions dans la zone N, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, occupations et utilisations du sol à condition qu'elles soient destinées à l'activité forestière.
- Les constructions et les installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qu'elles ne soient 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.

ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIE

Accès:

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisins.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics. Le long des voies, un accès minimum de 4 mètres est exigé.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie en toute sécurité.

Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate forme d'attente, garage éventuel compris, de moins de 6% de pente, sur une longueur minimum de 5 mètres, comptés à partir de la limite de propriété.

ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution s'il existe.

Les nouveaux branchements devront être installés en conformité avec le règlement du service d'eau potable.

Assainissement:

Toute construction ou installation (nouvelle) doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et conformément au code de la santé publique, l'usager doit équiper son immeuble d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de cette installation auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de l'immeuble au réseau d'assainissement collectif.

Toute construction ou installation nouvelle doit répondre aux prescriptions :

- Du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau communautaire,
- Du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande, auprès de l'autorité compétente, d'autorisation de rejet subordonnée par l'installation d'un ouvrage de prétraitement conformément au règlement en vigueur.

Eaux pluviales:

Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction. Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- D'une part, à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et de source.
- D'autre part, à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public ou privé d'eaux pluviales, par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenues, puisard, etc...).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

La récupération des eaux de pluies pour les usages sanitaires peut être envisagée.

ARTICLE N5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE N6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions destinées à l'activité forestière et les annexes doivent être implantées :

- soit en limite de voie ou emprise publique ;
- soit en recul de 5 mètres minimum de la voie ou emprise publique.

ARTICLE N7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions destinées à l'activité forestière doivent être implantées :

- Soit en limite séparative ;
- Soit avec un recul minimum au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier sans pour autant être inférieur à 3 mètres.

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE N10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE N11 – ASPECTS EXTERIEURS

Généralités :

Les constructions, ou ouvrages à édifier, ou à modifier ne doivent pas porter atteinte par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Ces règles s'appliquent également aux utilisations du sol, uniquement soumises à déclaration telles que les murs et clôtures.

Forme des toitures :

Les constructions à destination d'habitation présenteront 2 pans minimum. Les pans présenteront une pente de 35° à 45° sans débordement latéral.

Des toitures à un seul versant pourront être autorisées pour les constructions à destination d'habitation adossées à une autre construction ou à un mur existant (en appentis) de moins de 2,5 mètres de hauteur à l'égout du toit. Dans ces cas, la pente minimale sera de 25°.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, annexes de moins de 20 m², présentant des innovations technologiques qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Matériaux et couleurs :

Les matériaux et les couleurs employés doivent être choisis pour s'intégrer au mieux dans le paysage environnant en tenant compte de l'aspect des constructions environnantes.

Les couleurs des façades des constructions et annexes en contraste avec celles de l'environnement sont interdites.

Les couleurs des enduits et peintures doivent être choisis dans la palette consultable en mairie (RAL 7036, 7037, 7038, 7040, 7042, 9001, 9002, 9011, 9012, 9013).

Les enduits seront talochés ou finement grattés.

Les couleurs des matériaux de couverture doivent être choisis dans la palette consultable en mairie (RAL 7015, 7026, 8004 et 8007).

Divers :

L'extension des constructions doit être implantée en prolongement de la construction principale existante.

Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture.

Les équipements techniques (paraboles, climatisation, pompe à chaleur, éoliennes...) seront installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public.

Les dépôts autorisés, les composteurs, les récupérateurs d'eaux pluviales, les citernes de gaz, doivent être dissimulés totalement.

ARTICLE N12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-5 et R 130-14 du Code de l'Urbanisme. Lors des reboisements, les essences du « Guide de reconnaissance et de gestion pour la région Centre, Valorisation des stations et des habitats forestiers » devront être utilisées.

Les constructions autorisées devront être accompagnées d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage.

ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.