

COMMUNAUTE URBAINE D'ALENÇON
DEPARTEMENT DE L'ORNE



COMMUNE DE
VALFRAMBERT

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION n°4
Secteur « les Terres Fortes »

REGLEMENT

3

Communauté Urbaine d'Alençon
Direction de l'Aménagement, de l'Urbanisme et du
Développement Durable - Service Planification Prospectives
Hôtel de Ville - CS 50362 - 61014 ALENÇON Cedex
Tel : 03 33 32 40 00

APPROBATION de la 4ème modification

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil de
Communauté en date du **3 octobre 2013**
approuvant la modification du Plan Local d'Urbanisme de la
commune de Valframbert,

Pour le Président de la Communauté Urbaine,
Le Vice-Président délégué,

Ahamada DIBO



Approbation	le :	25-01-1979
1ère Révision	le :	28-09-1983
2ème Révision	le :	23-06-2005
Modification n°1	le :	26-03-2009
Modification simplifiée	le :	16-12-2010
Modification n°2	le :	16-12-2010
Mise à jour	le :	25-11-2011
Mise à jour	le :	05-01-2012
Mise à jour	le :	01-03-2012
Modification n°3	le :	20-12-2012
Modification n°4	le :	03-10-2013

RECU A LA PREFECTURE
DE L'ORNE LE
- 9 OCT. 2013

SOMMAIRE

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Article 3 - Division du territoire en zones

Article 4 - Adaptations mineures

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone UA

Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone UC

Chapitre 3 - Dispositions applicables à la zone UR

Chapitre 4 - Dispositions applicables à la zone UZ

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone 1AU

Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone 2AU

Chapitre 3 - Dispositions applicables à la zone 1AUZ

Chapitre 4 - Dispositions applicables à la zone 2AUZ

Chapitre 5 - Dispositions applicables à la zone 1AUe

Chapitre 6 - Dispositions applicables à la zone 1AUv

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone A

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone N

TITRE 1
DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L 123-1 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1
CHAMPS D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Valframbert.

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

Les dispositions du décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 d'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005 relative à la délivrance des autorisations d'urbanisme sont applicables sur l'ensemble du règlement et des différentes zones du Plan Local d'Urbanisme.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le PLU :

- 1 - Les articles L 111-1-4, L 111-9, L 111-10, L 123.2.1, L 421-4, R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15, R 111-21 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété, mentionnées en annexe du dossier de PLU.
- 3 - Les dispositions du Code de l'Urbanisme et autres législations spécifiques concernant notamment :
 - . le droit de préemption urbain,
 - . les zones d'aménagement différé,
 - . les périmètres de déclaration d'utilité publique,
 - . les projets d'intérêt général.

Au terme de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques, doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse Normandie (Service Régional de l'Archéologie – 13 bis rue Saint-Ouen 14052 CAEN CEDEX).

Le décret N° 86.192 du 5 février 1986 et l'article R 111.3.2 du Code de l'Urbanisme précisent que les permis de construire, de lotir ou de démolir, les installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Tout contrevenant s'expose aux dispositions de l'article 322.1 du nouveau code pénal.

ARTICLE 3
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU) en zones agricoles (A), et en zones naturelles ou non équipées (N) dont les délimitations sont reportées au document graphique principal constituant la pièce 4 du dossier.

Les zones prévues par le PLU sont les suivantes :

UA - Zone urbaine pour l'habitat du village ancien. Elle comporte un secteur UAb correspondant aux hameaux.

UC - Zone urbaine pour l'habitat résidentiel

UR - Zone des emprises de l'autoroute A 28 et ouvrages connexes.

UZ - Zone d'activités industrielles comportant les secteurs UZa et UZb.

1AU - Zone d'urbanisation future pour l'habitat. Elle se compose d'une zone 1AUa, destinée à l'extension du centre, et d'une zone 1AUc destinée à un habitat résidentiel pavillonnaire.

2AU - Zone d'urbanisation à long terme pour l'habitat.

1AUZ - Zone d'urbanisation pour activités.

2AUZ - Zone d'urbanisation à moyen ou long terme pour activités.

1AUe - Zone réservée aux aménagements et installations nécessaires au parc d'activités et à l'aire d'accueil des gens du voyage.

1AUv - Zone réservée à l'urbanisation future pour l'aménagement de l'aire d'accueil des Gens du voyage.

A - Zone agricole.

N - Zone de protection de site, comportant les secteurs 1N, 2N et Ns.

Ce document graphique fait en outre apparaître s'il en existe :

- Les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L 123-17 et R 123-32 du Code de l'Urbanisme.

A chacune des zones, urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles, s'appliquent les dispositions figurant aux titres 2, 3, 4 et 5 du présent règlement. Le caractère et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond. Chaque chapitre comporte un corps de règles en quatorze articles :

ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

ARTICLE 3 - Accès et voirie

ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux

ARTICLE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

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

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

ARTICLE 9 - Emprise au sol

ARTICLE 10- Hauteur maximale des constructions

ARTICLE 11- Aspect extérieur

ARTICLE 12- Stationnement

ARTICLE 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

ARTICLE 14- Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 4
ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures, « rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes » (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

TITRE 2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

ARTICLE UA1 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1 - RAPPEL : Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - NE SONT INTERDITES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES

- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage de commerce ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Les constructions à usage d'entrepôt non liées à une activité commerciale de vente autorisée.
- Les constructions à usage agricole.
- La création d'installations classées soumises à autorisation préalable, ainsi que celle d'installations classées soumises à déclaration ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R 444.1 à 4 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R 443.4 à 5 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Les dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets divers.
- Les carrières.

ARTICLE UA2 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1 - RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

- Dans l'ensemble de la zone les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 430-1d du Code de l'Urbanisme.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application du 7^{ème} alinéa de l'article L 123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES

- L'aménagement et l'extension dans la limite de 20 % de la SHON préexistante des bâtiments existants, qui du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone, ainsi que leurs annexes.
- Les constructions à usage de commerce, à condition que la surface de vente ne soit pas supérieure à 300 m2.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition :
 - . qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - . que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone,
 - . que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- L'aménagement ou l'extension des installations classées existantes autres que celles mentionnées à l'alinéa précédent peut être autorisé, sous réserve que les travaux ne soient pas de nature à augmenter les risques et nuisances pour le voisinage.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- La reconstruction partielle ou totale à l'identique après sinistre d'un bâtiment, même non conforme avec tout ou partie des prescriptions édictées par le présent règlement. Il n'est pas fixé de COS pour ces cas de reconstruction à l'identique ou assimilée.
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente, gaz...). Les règles des articles 3 à 14 ne sont pas applicables à ces ouvrages.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992, et à l'arrêté préfectoral du 21 décembre 1998.

ARTICLE UA3

ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès).

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès. Dans le cas contraire, la construction ne pourra être autorisée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Aucun nouvel accès riverain n'est autorisé sur les principaux axes du territoire communal sans validation par les gestionnaires de ces voies (RN12, RN138, RD912, RD112, RD31).

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte, de faire demi-tour.

ARTICLE UA4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

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

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur.

Dans le cas de lotissement ou de groupe de constructions, des aménagements tels que bassin ou dispositif d'infiltration pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privés, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UA5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

TERRAIN DESSERVI EN ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Il n'est pas fixé de règle de surface minimum.

TERRAIN NON DESSERVI EN ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie suffisante pour satisfaire à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement individuel, s'il n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif d'eaux usées.

Tout terrain non desservi en assainissement collectif et destiné à une construction à usage d'habitation doit avoir la superficie minimale fixée par le schéma départemental d'assainissement.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements d'intérêt général et ouvrages techniques d'infrastructure,
- l'aménagement, l'extension et les annexes des constructions existantes.

ARTICLE UA6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en recul par rapport à cet alignement.

En cas de recul sur alignement, celui-ci doit être au moins égal à 5 mètres et la continuité sur rue doit être assurée par le traitement de la clôture.

L'implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes sur les parcelles contiguës peut être imposée.

Sont admis à l'intérieur de la marge de recul, les ouvrages extérieurs, de faible emprise ou vitrés (perrons, auvents, verrières formant sas d'entrée) en avancée de 1,50 mètre maximum par rapport à la façade dans le cadre de l'aménagement du bâti existant.

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

- les équipements d'intérêt général et ouvrages techniques d'infrastructure,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UA7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Dans une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies, les constructions peuvent être implantées sur l'une ou sur les deux limites séparatives aboutissant aux voies. Par rapport aux autres limites, elles doivent observer la marge de retrait définie ci-après.

2 - Au-delà de cette bande de 20 mètres, les constructions doivent observer les marges de retrait définies au paragraphe ci-après, par rapport à toutes les limites séparatives.

3 - Les marges de retrait par rapport aux limites séparatives de propriété seront telles que :
. la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

4 - Toutefois, peuvent être implantées sur toutes les limites séparatives, ou à au moins 1,50m de ces limites, les constructions annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à une activité, et n'excédant pas 3 mètres à l'égout et 5 mètres au faitage.

Pour les groupes d'habitations et les lotissements, les règles précédentes s'appliquent, sauf toutefois sur les nouvelles limites parcellaires créées dans le cadre de l'opération, lorsque le plan de composition et le règlement du lotissement (ou le permis de construire du groupe d'habitations) le prévoient.

Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :

- les ouvrages techniques d'infrastructure,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le retrait imposé, sous réserve que la partie en extension respecte la règle imposée,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA9
EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA10
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + un étage + un niveau en comble aménageable (R+1+comble) et 12m au faîtage.

En secteur UAb, la hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à un rez-de-chaussée + un niveau en comble aménageable et 9m au faîtage.

Pour les autres constructions, ou celles dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur totale ne peut excéder 10 mètres.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne doit pas excéder de plus de 0,60m celui du terrain naturel dans l'emprise de la construction ou du niveau de la voie au droit de la construction.

La pente de la rampe d'accès à un garage ne doit pas excéder 15 %.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements d'intérêt général dans la limite que leurs caractéristiques techniques imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UA11
ASPECT EXTERIEUR

ASPECT GENERAL

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- . une adaptation au sol soigneusement traitée,
- . leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
- . l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- . le rythme et la proportion des ouvertures,
- . l'harmonie des couleurs.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation par rapport au sol naturel, sont proscrits.

VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

PAREMENTS EXTERIEURS

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales. Les soubassements seront traités en continuité avec le mur qui les surmonte.

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.

Les enduits seront de tonalité neutre, en harmonie avec les maçonneries de pierre locale et de préférence à finition « grattée ».

TOITURES

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 45°. Les constructions annexes isolées ou accolées à la construction principale, d'une hauteur à l'égout inférieure à 3 mètres pourront être couvertes soit par une toiture à un seul versant de pente plus faible, soit par un toit en terrasse s'il est dissimulé par un mur.

Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation sera de préférence l'ardoise, la tuile plate traditionnelle petit moule (ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identique) ou la tuile plate mécanique de petit module, à pureau plat.

D'autres matériaux peuvent être admis pour les réfections à l'identique ou pour des constructions d'architecture contemporaine, cas dans lesquels les pentes ci-dessus ne s'appliquent pas.

GARAGES, ANNEXES ET CLOTURES

L'usage de plaques de béton avec ossature apparente et poteaux en ciment est à proscrire pour ces ouvrages, qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures seront, en bordure de voie, conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue. Elles seront constituées, suivant cet environnement, de :

- soit un mur de maçonnerie de pierre apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 1,80 m et 2,20 m dont l'aspect de parement sera proche des murs de constructions ou de clôture avoisinants,
- soit de maçonnerie formant mur ou muret, d'une hauteur maximum de 1,00 m, surmontée ou non de grille à barreaudage vertical ou de grillage.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires non enterrées, seront implantées de manière à être peu visibles de la voie publique, ou dissimulées par des végétaux.

Les vérandas sont admises si elles sont discrètes et respectent le caractère du bâti. Elles devront être traitées soit en s'intégrant au volume principal soit comme une greffe s'y accolant à la manière d'une dépendance.

L'aménagement de bâtiments existants à usage d'activités est subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur, respectant le caractère du bâtiment, le rythme et les proportions des percements.

ARTICLE UA12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il doit être réalisé :

- 2 places de stationnement par logement. Une implantation en recul de 5 m par rapport à l'alignement du portail d'accès à un garage individuel, peut répondre à cette exigence d'une deuxième place sur terrain privatif pour une habitation individuelle. Pour les lotissements ou constructions groupées, il sera réalisé en plus une place pour visiteurs par tranche de 4 logements (sauf dispositions particulières applicables aux logements sociaux financés par l'Etat).
- Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette (SHON) pour les bureaux et pour les commerces de plus de 100 m².
- 1 place de stationnement par tranche de 3 emplois, au-delà des trois premiers emplois, pour les locaux à usage d'activités.
- 1 place de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du premier degré et du second degré.
- 0,8 place de stationnement par chambre pour les hôtels.
- 3 places de stationnement par 10 m² pour les salles de restaurant jusqu'à 50 m² de salle et 2 places par tranche de 10 m² supplémentaires.
- 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil, pour les salles de spectacle et de réunion.
- Des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur l'unité foncière, le constructeur pourra être tenu quitte de ces obligations, soit en réalisant ces places sur un terrain situé dans un rayon de 300m, soit en versant la participation éventuellement instituée conformément à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA13
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

OBLIGATION DE PLANTER

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues. Dans le cas contraire, elles seront remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.

Les haies existantes, les arbres isolés ou plantations d'alignements mentionnés au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ceux-ci est soumise à autorisation préalable, au titre de l'article L 123.1.7 et par application de l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Dans le cadre des lotissements ou groupes d'habitation, il sera créé, hors voirie et parcelles privatives, des espaces de vie collective ou plantés, d'une surface au moins égale à 10 % de la superficie de l'opération.

ARTICLE UA14
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 1.

En secteur UAb, le coefficient d'occupation du sol est ramené à 0,25.

Les constructions à destination d'équipement collectif ne sont pas soumises à la règle du COS.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

ARTICLE UC1 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1 - RAPPEL : Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - NE SONT INTERDITES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES

- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage de commerce ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Les constructions à usage d'entrepôt non liées à une activité commerciale de vente autorisée.
- Les constructions à usage agricole.
- La création d'installations classées soumises à autorisation préalable, ainsi que celle d'installations classées soumises à déclaration ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R 444.1 à 4 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R 443.4 à 5 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Les dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets divers.
- Les carrières.

ARTICLE UC2 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1 - RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application du 7^{ème} alinéa de l'article L 123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI

ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES

- L'aménagement et l'extension dans la limite de 20 % de la SHON préexistante des bâtiments existants, qui du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone, ainsi que leurs annexes.
- Les constructions à usage de commerce, à condition que la surface de vente ne soit pas supérieure à 300 m².
- Les installations classées soumises à déclaration à condition :
 - . qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - . que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone,
 - . que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- L'aménagement ou l'extension des installations classées existantes autres que celles mentionnées à l'alinéa précédent peut être autorisé, sous réserve que les travaux ne soient pas de nature à augmenter les risques et nuisances pour le voisinage.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- La reconstruction partielle ou totale à l'identique après sinistre d'un bâtiment, même non conforme avec tout ou partie des prescriptions édictées par le présent règlement. Il n'est pas fixé de COS pour ces cas de reconstruction à l'identique ou assimilée.
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente, gaz...). Les règles des articles 3 à 14 ne sont pas applicables à ces ouvrages.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément

aux dispositions de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992, et à l'arrêté préfectoral du 21 décembre 1998.

ARTICLE UC3

ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès).

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès. Dans le cas contraire, la construction ne pourra être autorisée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Aucun nouvel accès riverain n'est autorisé sur les principaux axes du territoire communal sans validation par les gestionnaires de ces voies (RN12, RN138, RD912, RD112, RD31).

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte, de faire demi-tour.

ARTICLE UC4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder et sauf en périmètre de protection de captage figuré au plan, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en

fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

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

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur.

Dans le cas de lotissement ou de groupe de constructions, des aménagements tels que bassin ou dispositif d'infiltration pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privés, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UC5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

TERRAIN DESSERVI EN ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Il n'est pas fixé de règle de surface minimum.

TERRAIN NON DESSERVI EN ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie suffisante pour satisfaire à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement individuel, s'il n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif d'eaux usées.

Tout terrain non desservi en assainissement collectif et destiné à une construction à usage d'habitation doit avoir la superficie minimale fixée par le schéma départemental d'assainissement.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements d'intérêt général et ouvrages techniques d'infrastructure,
- l'aménagement, l'extension et les annexes des constructions existantes.

ARTICLE UC6
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport à l'alignement.

Ce recul doit être au moins égal à 5 mètres.

L'implantation de la construction à l'alignement défini par les constructions existantes sur les parcelles contiguës, ou dans le prolongement de celles-ci, peut toutefois être admis, pour harmonisation avec ce bâti existant.

Sont admis à l'intérieur de la marge de recul, les ouvrages extérieurs, de faible emprise ou vitrés (perrons, auvents, verrières formant sas d'entrée) en avancée de 1,50 mètre maximum par rapport à la façade dans le cadre de l'aménagement du bâti existant.

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

- les équipements d'intérêt général et ouvrages techniques d'infrastructure,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UC7
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Dans une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies, les constructions peuvent être implantées sur l'une des deux limites séparatives aboutissant aux voies. Par rapport aux autres limites, elles doivent observer la marge de retrait définie ci-après.

2 - Au-delà de cette bande de 20 mètres, les constructions doivent observer les marges de retrait définies au paragraphe ci-après, par rapport à toutes les limites séparatives.

3 - Les marges de retrait par rapport aux limites séparatives de propriété ne seront pas inférieures à 3m.

4 - Toutefois, peuvent être implantées sur toutes les limites séparatives, ou à au moins 1,50m de ces limites, les constructions annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à une activité, et n'excédant pas 3 mètres à l'égout et 5 mètres au faîtage.

Pour les groupes d'habitations et les lotissements, les règles précédentes s'appliquent, sauf toutefois sur les nouvelles limites parcellaires créées dans le cadre de l'opération, lorsque le plan de composition et le règlement du lotissement (ou le permis de construire du groupe d'habitations) le prévoient.

Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :

- les ouvrages techniques d'infrastructure,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le retrait imposé, sous réserve que la partie en extension respecte la règle imposée,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC9
EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC10
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + un niveau en comble aménageable, et 9m au faîtage.

Pour les autres constructions, ou celles dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur totale ne peut excéder 8 mètres.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne doit pas excéder de plus de 0,60m celui du terrain naturel dans l'emprise de la construction.

La pente de la rampe d'accès à un garage ne doit pas excéder 15 %.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements d'intérêt général dans la limite que leurs caractéristiques techniques imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UC11
ASPECT EXTERIEUR

ASPECT GENERAL

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- . une adaptation au sol soigneusement traitée,
- . leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
- . l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- . le rythme et la proportion des ouvertures,
- . l'harmonie des couleurs.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation par rapport au sol naturel, sont proscrits.

VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

PAREMENTS EXTERIEURS

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales. Les soubassements seront traités en continuité avec le mur qui les surmonte.

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.

Les enduits seront de tonalité neutre, en harmonie avec les maçonneries de pierre locale et de préférence à finition « grattée ».

TOITURES

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 45°. Les constructions annexes isolées ou accolées à la constructions principale d'une hauteur à l'égout inférieure à 3 mètres pourront être couverte soit par une toiture à un seul versant de pente plus faible, soit par un toit en terrasse s'il est dissimulé par un mur.

Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation sera de préférence l'ardoise, la tuile plate traditionnelle petit moule (ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identique) ou la tuile plate mécanique de petit module, à pureau plat.

D'autres matériaux peuvent être admis pour les réfections à l'identique ou pour des constructions d'architecture contemporaine, cas dans lesquels les pentes ci-dessus en s'appliquent pas.

GARAGES, ANNEXES ET CLOTURES

L'usage de plaques de béton avec ossature apparente et poteaux en ciment est à proscrire pour ces ouvrages, qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures seront, en bordure de voie, conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue. Elles seront constituées, suivant cet environnement, de :

- soit de maçonnerie formant mur ou muret, d'une hauteur maximum de 1,00 m, surmontée ou non de grille à barreaudage vertical ou de grillage,
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires non enterrées, seront implantées de manière à être peu visibles de la voie publique, ou dissimulées par des végétaux.

Les vérandas sont admises si elles sont discrètes et respectent le caractère du bâti. Elles devront être traitées soit en s'intégrant au volume principal soit comme une greffe s'y accolant à la manière d'une dépendance.

ARTICLE UC12 **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Il doit être réalisé :

- 2 places de stationnement par logement. Une implantation en recul de 5 m par rapport à l'alignement du portail d'accès à un garage individuel, peut répondre à cette exigence d'une deuxième place sur terrain privatif pour une habitation individuelle. Pour les lotissements ou constructions groupées, il sera réalisé en plus une place pour visiteurs par tranche de 4 logements (sauf dispositions particulières applicables aux logements sociaux financés par l'Etat).
- Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette (SHON) pour les bureaux et pour les commerces de plus de 100 m².
- 1 place de stationnement par tranche de 3 emplois, au-delà des trois premiers emplois, pour les locaux à usage d'activités.
- 1 place de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du premier degré et du second degré.
- 0,8 place de stationnement par chambre pour les hôtels.
- 3 places de stationnement par 10 m² pour les salles de restaurant jusqu'à 50 m² de salle et 2 places par tranche de 10 m² supplémentaires.
- 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil, pour les salles de spectacle et de réunion.
- Des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur l'unité foncière, le constructeur pourra être tenu quitte de ces obligations, soit en réalisant ces places sur un terrain situé dans un rayon de 300m, soit en versant la participation éventuellement instituée conformément à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC13
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

OBLIGATION DE PLANTER

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues. Dans le cas contraire, elles seront remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.

Les haies existantes, les arbres isolés ou plantations d'alignements mentionnés au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ceux-ci est soumise à autorisation préalable, au titre de l'article L 123.1.7 et par application de l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Dans le cadre des lotissements ou groupes d'habitation, il sera créé, hors voirie et parcelles privatives, des espaces de vie collective ou plantés, d'une surface au moins égale à 10 % de la superficie de l'opération.

ARTICLE UC14
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,35.

Les constructions à destination d'équipement collectif ne sont pas soumises à la règle du COS.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UR

ARTICLE UR1 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

SONT INTERDITES

Toutes les formes d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE UR2 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES

- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation de l'autoroute A 28 et des ouvrages connexes.
- Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation de l'autoroute, notamment aires de services et de repos.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992, et à l'arrêté préfectoral du 21 décembre 1998.

ARTICLE UR3 **ACCES ET VOIRIE**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UR4 **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UR5 **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UR6
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. En cas de recul, celui-ci doit être au moins égal à 5m.

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

- les équipements d'intérêt général et ouvrages techniques d'infrastructure.

ARTICLE UR7
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait d'au moins 4 m par rapport aux limites de la zone.

ARTICLE UR8
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UR9
EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UR10
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UR11
ASPECT EXTERIEUR

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UR12
STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UR13
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UR14
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UZ

ARTICLE UZ1 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1 - RAPPELS : Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - NE SONT INTERDITES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R 444.1 à 4 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R 443.4 à 5 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Les carrières.

ARTICLE UZ2 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1 - RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application du 7^{ème} alinéa de l'article L 123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES

- L'aménagement et l'extension dans la limite de 50 % de la SHON préexistante des bâtiments existants, qui du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone, ainsi que leurs annexes.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations industrielles, commerciales, artisanales ou de service implantées dans la zone.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- La reconstruction partielle ou totale à l'identique après sinistre d'un bâtiment, même non conforme avec tout ou partie des prescriptions édictées par le présent règlement.
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente, gaz,...). Les règles des articles 3 à 14 ne sont pas applicables à ces ouvrages.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992, et à l'arrêté préfectoral du 16 septembre 2005.

ARTICLE UZ3 ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès).

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès. Dans le cas contraire, la construction ne pourra être autorisée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie

où la gêne pour la circulation est la moindre.

Aucun nouvel accès riverain n'est autorisé sur les principaux axes du territoire communal sans validation par les gestionnaires de ces voies (RN12, RN138, RD912, RD112, RD31).

Dans le secteur UZb

Aucun nouvel accès de véhicules à moteur n'est autorisé sur le chemin communal.

Les voies respecteront les orientations d'aménagement de la zone. Il s'agit d'orientations qui fixent les principes mais laissent une certaine latitude d'implantation suivant le projet.

La voirie principale a une emprise minimale de 15 m comprenant une chaussée, au minimum un espace mixte pour les piétons et les cyclistes d'une largeur minimum de 3 m, et des arbres tiges du même genre, de la même essence et de la même variété que les boisements forestiers.

L'itinéraire cycliste doit s'intégrer au « plan vélo » de la communauté urbaine.

ARTICLE UZ4 **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

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

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur.

Dans le cas de lotissement ou de groupe de constructions, des aménagements tels que bassin ou dispositif d'infiltration pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

Dans le secteur UZb

De façon générale, la gestion des eaux pluviales sera assurée par des systèmes alternatifs (sauf à justifier d'une impossibilité technique) : noues, fossés, petits canaux d'écoulement et de stockage le long des voies, espaces verts publics inondables, bassins paysagers, chaussées ou tranchées drainantes... Ces éléments participeront ainsi à la valorisation paysagère du site.

Des aménagements de récupération des eaux pluviales à la parcelle sont souhaités.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UZ5 **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZ6 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

En secteur UZa,

Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 35m de l'axe de la RN 138.

En secteur UZb

Implantation des constructions par rapport à la RN 12 :

Les constructions nouvelles doivent être implantées conformément aux orientations particulières d'aménagement ci-jointes.

Implantation par rapport aux autres voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

- les équipements collectifs et ouvrages techniques d'infrastructure,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UZ7
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5m.

Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :

- les ouvrages techniques d'infrastructure,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le retrait imposé, la partie en extension pouvant alors être édifiée avec le même retrait que l'existant,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UZ8
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UZ9
EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne doit pas excéder 60 % de la surface du terrain.

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les équipements collectifs et ouvrages techniques d'infrastructure et de superstructure,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UZ10
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux habitables.

Pour les autres constructions, ou celles dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur totale ne peut excéder 10 mètres.

Des hauteurs supérieures peuvent exceptionnellement être autorisées dans la limite de 5m supplémentaires, dans le cas de construction à caractère fonctionnel, pour raisons liées à des impératifs techniques, à condition de justifier d'une bonne intégration dans l'environnement, ou pour des éléments ponctuels de faible emprise tels que pylônes, cheminées,...).

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure dans la limite que leurs caractéristiques techniques imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle

autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UZ11

ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à ce caractère, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, les rythmes de percement et la coloration des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec le site.

PAREMENTS EXTERIEURS

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.

Sont à proscrire :

. l'emploi à nu de matériaux qui doivent normalement être recouverts : parpaings, carreaux de plâtre, brique creuse...

. les surfaces réfléchissantes de grandes dimensions.

CLOTURES

Les clôtures seront réalisées en grillage sur potelets métalliques doublé éventuellement d'une haie vive.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations de stockage en plein air seront implantées de telle manière à être peu visibles de la voie publique, ou masquées par un écran ou rideau de verdure.

Dans le secteur UZb

Aspect des bâtiments :

Volumes

Les formes et les volumes des constructions doivent être simples.

Les volumes techniques nécessaires au fonctionnement de l'entreprise doivent faire l'objet d'un véritable projet d'intégration paysagère et architecturale.

Extension future

Toute extension future de bâtiment fera l'objet d'une expression architecturale de qualité définissant une bonne intégration au volume initial.

Percements

D'une manière générale, les percements doivent suivre les orientations architecturales de qualité.

Les percements doivent être traités de manière globale.

Nature et teinte des parois

Les parois des bâtiments sont constituées d'un mur enduit beige, de bois, de verre, ou d'un bardage uniforme de teinte grise dans les tons moyens recouvrant au minimum les 2/3 du bâtiment tout en rejoignant pour cette partie l'ensemble des acrotères du volume. Le tiers des parois restantes peut être constitué d'un seul autre matériau libre au choix du pétitionnaire. Il peut être d'une couleur complémentaire propre à l'identité de l'entreprise.

Couverture

Elle doit être réalisée en matériaux mats de teinte foncée. Sont également admis des matériaux mats de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant.

Enseignes publicitaires.

Se référer aux règles de la zone ZPA4 du règlement local de publicité.

ENSEIGNES ET PREENSEIGNES

Les enseignes et préenseignes sont interdites dans la bande d'inconstructibilité le long de la RN 12 (voir les orientations d'aménagement)

ARTICLE UZ12 **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Il doit être réalisé :

- 2 places de stationnement par logement.
- Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors oeuvre nette (SHON) pour les bureaux et pour les commerces de plus de 100 m².
- 1 place de stationnement par tranche de 3 emplois, au-delà des trois premiers emplois, pour les locaux à usage d'activités.
- des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Dans le secteur UZb

Le stationnement, le stockage ou tout dépôt sont interdits dans la zone d'inconstructibilité le long de la RN12 définie dans les orientations d'aménagement.

ARTICLE UZ13 **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

OBLIGATION DE PLANTER

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues. Dans le cas contraire, elles seront remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

La surface des espaces verts, engazonnés ou plantés ne peut être inférieure à 5 % de la superficie du terrain.

La marge de recul en façade sur voie de desserte sera obligatoirement, sauf au droit des accès, engazonnée sur une profondeur minimale de 5m. Elle fera l'objet d'un paysagement ou d'une plantation d'alignement d'arbres de hautes tiges espacés tous les 5m.

Dans le secteur UZb

Les plantations respecteront les dispositions des orientations d'aménagement.

ARTICLE UZ14 **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE 3
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU

ARTICLE 1AU1 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1 - RAPPEL : Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - SONT INTERDITES - Toutes les formes d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 1AU2 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1 – RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.4441.2 du code de l'urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application du 7^{ème} alinéa de l'article L 123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES

- Les constructions ou installations à usage d'équipement d'intérêt général et ouvrages techniques liés aux réseaux.
- Les constructions à usage d'habitation et les équipements qui y sont directement liés correspondant à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être autorisés par anticipation sur l'urbanisation future sous réserve :
 - . qu'ils fassent partie d'une opération de 5 logements au moins (sauf lorsqu'il s'agit d'une opération terminale de zone),
 - . que cette opération s'inscrive dans un schéma d'ensemble préalablement étudié et couvrant la totalité de la zone (schéma de principe figurant aux orientations d'aménagement)
 - . que les équipements nécessaires à l'opération soient pris en charge par le pétitionnaire.

- Les installations classées soumises à déclaration à condition :
 - . qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - . que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone,
 - . que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- Les constructions ou installations à usage d'activité artisanale sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et son niveau d'équipement, ainsi que les commerces d'une surface de vente inférieure à 300m².
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente, gaz...). Les règles des articles 3 à 14 ne sont pas applicables à ces ouvrages.

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme aux articles 6 et 7 peuvent ne pas être appliquées.

ARTICLE 1AU3

ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès).

Aucun nouvel accès riverain n'est autorisé sur les principaux axes du territoire communal sans validation par les gestionnaires de ces voies (RN12, RN138, RD912, RD112, RD31).

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès. Dans le cas contraire, la construction ne pourra être autorisée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte, de faire demi-tour.

Dans le cadre des lotissements, il pourra être demandé de prévoir en espace non privatif la possibilité de raccordement de voirie ultérieure avec les éventuels lotissements mitoyens.

ARTICLE 1AU4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

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

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur.

Dans le cas d'aménagement de dispositif individuel de rétention d'eau pluviale (citerne de récupération d'eau de pluie), le trop plein devra être raccordé au réseau d'eaux pluviales. Dans le cas de lotissement ou de groupe de constructions, des aménagements tels que bassin ou dispositif d'infiltration pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privés, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE 1AU5
CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle de surface minimum.

ARTICLE 1AU6
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En secteur 1AUa, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en retrait par rapport à cet alignement.

En cas de recul sur alignement, celui-ci doit être au moins égal à 5m, et la continuité sur rue doit être assurée par le traitement de la clôture.

En secteur 1AUc, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Sont admis à l'intérieur de la marge de recul, les ouvrages extérieurs, de faible emprise ou vitrés (perrons, auvents, verrières formant sas d'entrée) en avancée de 1,50 mètre maximum par rapport à la façade dans le cadre de l'aménagement du bâti existant.

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

- les équipements d'intérêt général et ouvrages techniques d'infrastructure,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, pour les groupes d'habitations et les lotissements, les règles précédentes s'appliquent, sauf toutefois sur les nouvelles limites parcellaires créées dans le cadre de l'opération, lorsque le plan de composition et le règlement du lotissement (ou le permis de construire du groupe d'habitations) le prévoient.

ARTICLE 1AU7
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Dans une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies, les constructions peuvent être implantées :

. en secteur 1AUa, sur l'une ou sur les deux limites séparatives aboutissant aux voies,

. en secteur 1AUc, sur une seule de ces deux limites.

Par rapport aux autres limites, elles doivent observer la marge de retrait définie ci-après.

2 - Au-delà de cette bande de 20 mètres, les constructions doivent observer les marges de retrait définies au paragraphe ci-après, par rapport à toutes les limites séparatives.

3 - Les marges de retrait par rapport aux limites séparatives de propriété ne seront pas inférieures à 3m.

4 - Toutefois, peuvent être implantées sur toutes les limites séparatives, ou à au moins 1,50m de ces limites, les constructions annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à une activité, et n'excédant pas 3 mètres à l'égout et 5 mètres au faîtage.

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, pour les groupes d'habitations et les lotissements, les règles précédentes s'appliquent, sauf toutefois sur les nouvelles limites parcellaires créées dans le cadre de l'opération, lorsque le plan de composition et le règlement du lotissement (ou le permis de construire du groupe d'habitations) le prévoient.

Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :

- les ouvrages techniques d'infrastructure,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le retrait imposé, sous réserve que la partie en extension respecte la règle imposée,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE 1AU8

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU9

EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder :

- en secteur 1AUa, trois niveaux habitables (R+1+comble aménagé ou aménageable), et 12m au faîtage,
- en secteur 1AUc, deux niveaux habitables (R+comble aménagé ou aménageable), et 9m au faîtage.

Pour les autres constructions, ou celles dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur totale ne peut excéder 8m.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements d'intérêt général dans la limite que leurs caractéristiques techniques imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE 1AU11

ASPECT EXTERIEUR

ASPECT GENERAL

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- . une adaptation au sol soigneusement traitée,

- . leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
- . l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- . le rythme et la proportion des ouvertures,
- . l'harmonie des couleurs.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation par rapport au sol naturel, sont proscrits.

Dans le respect de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projet favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale, de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

PAREMENTS EXTERIEURS

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales. Les soubassements seront traités en continuité avec le mur qui les surmonte.

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.

Les constructions enduites seront en harmonie avec les maçonneries de pierre locale et de préférence à finition « grattée ».

Pour les constructions découlant d'une démarche de création architecturale¹ ou bioclimatique², d'autres matériaux pourront être utilisés, notamment le bois non vernis.

TOITURES

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 45°. Les constructions annexes isolées d'une hauteur à l'égout inférieure à 3 mètres pourront être couverte soit par une toiture à un seul versant de pente plus faible, soit par un toit en terrasse s'il est dissimulé par un mur.

¹ Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural

² La démarche bioclimatique repose sur l'idée que l'édifice peut, par le choix de son orientation et par sa conception, tirer le maximum d'énergie des éléments naturels, et en particulier du climat et de la topographie locale.

Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation sera de préférence l'ardoise, la tuile plate traditionnelle petit moule (ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identique) ou la tuile plate mécanique de petit module, à pureau plat.

D'autres matériaux sont admis pour les réfections à l'identique.

D'autres matériaux peuvent être admis si ceux-ci sont justifiés pour des raisons environnementales ou de composition architecturale notamment pour des constructions plus contemporaines (zinc, toiture terrasse, toiture végétalisée, ...). Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et à l'environnement.

GARAGES, ANNEXES ET CLOTURES

L'usage de plaques de béton avec ossature apparente et poteaux en ciment est à proscrire pour ces ouvrages, qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures seront, en bordure de voie, conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue. Elles seront constituées, suivant cet environnement, de :

- soit de maçonnerie formant mur ou muret, d'une hauteur maximum de 1,00 m, surmontée ou non de grille à barreaudage vertical ou de grillage,
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive.

Les murs en maçonnerie enduite d'une hauteur comprise entre 1,80m et 2,20m pourront être admis en secteur 1AUa, s'ils s'inscrivent dans la continuité de volumes bâtis implantés à l'alignement.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires non enterrées, seront implantées de manière à être peu visibles de la voie publique, ou dissimulées par des végétaux.

Les vérandas sont admises si elles sont discrètes et respectent le caractère du bâti. Elles devront être traitées soit en s'intégrant au volume principal soit comme une greffe s'y accolant à la manière d'une dépendance.

ARTICLE 1AU12 **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Il doit être réalisé :

- 2 places de stationnement par logement. Une implantation en recul de 5 m par rapport à l'alignement du portail d'accès à un garage individuel, peut répondre à cette exigence d'une deuxième place sur terrain privatif pour une habitation individuelle. Pour les lotissements ou constructions groupées, il sera réalisé en plus une place pour visiteurs par tranche de 4 logements (sauf si dispositions particulières applicables aux logements sociaux financés par l'Etat).
- Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette (SHON) pour les bureaux et pour les commerces de plus de 100 m².

- 1 place de stationnement par tranche de 3 emplois, au-delà des trois premiers emplois, pour les locaux à usage d'activités.
- 1 place de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du premier degré et du second degré.
- 0,8 place de stationnement par chambre pour les hôtels.
- 3 places de stationnement par 10 m² pour les salles de restaurant jusqu'à 50 m² de salle et 2 places par tranche de 10 m² supplémentaires.
- 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil, pour les salles de spectacle et de réunion.

Des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

ARTICLE 1AU13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

OBLIGATION DE PLANTER

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues. Dans le cas contraire, elles seront remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.

Les haies existantes, les arbres isolés ou plantations d'alignements mentionnés au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ceux-ci est soumise à autorisation préalable, au titre de l'article L 123.1.7 et par application de l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Dans le cadre des lotissements ou groupes d'habitation, il sera créé, hors voirie et parcelles privatives, des espaces de vie collective ou plantés, d'une surface au moins égale à 10 % de la superficie de l'opération.

ARTICLE 1AU14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU

ARTICLE 2AU1 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1 - RAPPEL :

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

2 - SONT INTERDITES

Toutes les formes d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2AU2 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1 - RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application du 7^{ème} alinéa de l'article L 123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES

- L'aménagement, l'extension des bâtiments existants ainsi que leurs annexes.
- Les constructions ou installations à usage d'équipement d'intérêt collectif.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.

- La reconstruction partielle ou totale à l'identique après sinistre d'un bâtiment, même non conforme avec tout ou partie des prescriptions édictées par le présent règlement. Il n'est pas fixé de COS pour ces cas de reconstruction à l'identique ou assimilée.
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente, gaz...). Les règles des articles 3 à 14 ne sont pas applicables à ces ouvrages.

ARTICLE 2AU3

ACCES ET VOIRIE

Aucun nouvel accès riverain n'est autorisé sur les principaux axes du territoire communal sans validation par les gestionnaires de ces voies (RN12, RN138, RD912, RD112, RD31).

ARTICLE 2AU4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

- les équipements d'intérêt général et ouvrages techniques d'infrastructure,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifée avec un recul identique à celui du bâtiment,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE 2AU7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les marges de retrait par rapport aux limites séparatives de propriété seront au moins égales à 3m.

Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :

- les ouvrages techniques d'infrastructure,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le retrait imposé, sous réserve que la partie en extension respecte la règle imposée,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE 2AU8
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR
UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU9
EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU10
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU11
ASPECT EXTERIEUR

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU12
STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU13
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

OBLIGATION DE PLANTER

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues. Dans le cas contraire, elles seront remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.

Les haies existantes, les arbres isolés ou plantations d'alignements mentionnés au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ceux-ci est soumise à autorisation préalable, au titre de l'article L 123.1.7 et par application de l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2AU14
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUZ

ARTICLE 1AUZ1 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1 - RAPPEL : Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - SONT INTERDITES

Toutes les formes d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 1AUZ2 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1 - RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application du 7^{ème} alinéa de l'article L 123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES

Dans le secteur 1AUZ sauf 1AUZa :

- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que leurs annexes.
- Les constructions ou installations à usage d'équipement d'intérêt général.
- Les constructions à destination industrielle, artisanale, commerciale ou de service, peuvent être autorisées par anticipation sur l'urbanisation future sous réserve :
 - . que cette opération s'inscrive dans un schéma d'ensemble préalablement étudié et couvrant la totalité de la zone ou dans une procédure ZAC,

- . que les équipements nécessaires à l'opération soient pris en charge par le pétitionnaire.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations industrielles, commerciales, artisanales ou de service implantées dans la zone.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition :
 - . que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone,
 - . que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- La reconstruction partielle ou totale à l'identique après sinistre d'un bâtiment, même non conforme avec tout ou partie des prescriptions édictées par le présent règlement.
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente, gaz...). Les règles des articles 3 à 14 ne sont pas applicables à ces ouvrages.

Dans le secteur 1AUZa

- les centres routiers permettant le stationnement, l'accueil et la restauration des transporteurs routiers
- les pistes d'entraînement pour les écoles de conduite.
- Les logements de fonction liés à ces activités pourront être autorisés à condition qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activités et qu'ils ne puissent pas être dissociés ultérieurement.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- La reconstruction partielle ou totale à l'identique après sinistre d'un bâtiment, même non conforme avec tout ou partie des prescriptions édictées par le présent règlement.
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente, gaz...). Les règles des articles 3 à 14 ne sont pas applicables à ces ouvrages.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992, et à l'arrêté préfectoral du 21 décembre 1998.

ARTICLE 1AUZ3
ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès).

Aucun nouvel accès riverain n'est autorisé sur les principaux axes du territoire communal sans validation par les gestionnaires de ces voies (RN12, RN138, RD912, RD112, RD31).

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès. Dans le cas contraire, la construction ne pourra être autorisée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte, de faire demi-tour.

En outre dans le secteur 1AUZa, l'accès au site devra se faire selon les dispositions prévues aux orientations d'aménagement.

ARTICLE 1AUZ4 **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

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

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur.

Dans le cas de lotissement ou de groupe de constructions, des aménagements tels que bassin ou dispositif d'infiltration pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

Tout projet susceptible de polluer la nappe phréatique pourra être interdit.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privés, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE 1AUZ5 **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUZ6 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Dans la zone 1AUZ, sauf le Parc d'activités de Valframbert, s'appliquent les dispositions suivantes :

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe de la RN12, déviation Nord de l'agglomération et de l'autoroute A28.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

Ces dispositions pourront être levées par une étude urbaine établie en application de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

- Dans le parc d'activités de Valframbert, s'appliquent les dispositions suivantes :

Dans le cas du Parc d'activités de Valframbert qui longe l'A28 et la RN12, cette disposition est levée par l'étude présentée en annexe du rapport de présentation. Toutefois, l'aménagement prévoit un alignement des bâtiments à 45m de l'axe de l'A28 et de la RN12, mais aussi de la RD31. Le recul minimum est porté à 8 m par rapport à l'alignement des voies internes au parc.

- Dans l'ensemble de la zone, s'appliquent les dispositions suivantes :

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

- les équipements collectifs et ouvrages techniques d'infrastructure,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE 1AUZ7 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5m.

En secteur 1AUZa, les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 5m.

Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :

- les ouvrages techniques d'infrastructure,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le retrait imposé, la partie en extension pouvant alors être édifiée avec le même retrait que l'existant,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE 1AUZ8

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

Dans la zone 1AUZ sauf 1AUZa :

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 mètres.

Dans le secteur 1AUZa

A moins que les bâtiments ne soient contigus, une distance minimale entre chaque bâtiment pourra être imposée.

ARTICLE 1AUZ9

EMPRISE AU SOL

Dans la zone 1AUZ sauf 1AUZa :

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne doit pas excéder 60 % de la surface du terrain.

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les équipements collectifs et ouvrages techniques d'infrastructure et de superstructure,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

Dans le secteur 1AUZa

Aucune emprise au sol n'est fixée.

ARTICLE 1AUZ10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Dans l'ensemble de la zone, sauf dans le Parc d'activités de Valframbert et le secteur 1AUZa, s'appliquent les dispositions suivantes :

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux habitables.

Pour les autres constructions, ou celles dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur totale ne peut excéder 10 mètres.

Des hauteurs supérieures peuvent exceptionnellement être autorisées dans la limite de 5m supplémentaires, dans le cas de construction à caractère fonctionnel, pour raisons liées à des impératifs techniques, à condition de justifier d'une bonne intégration dans l'environnement, ou pour des éléments ponctuels de faible emprise tels que pylônes, cheminées,...).

Dans le secteur 1AUZa :

La hauteur totale des constructions ne peut excéder 10 mètres.

Des hauteurs supérieures peuvent exceptionnellement être autorisées dans la limite de 5m supplémentaires, dans le cas de construction à caractère fonctionnel, pour raisons liées à des impératifs techniques, à condition de justifier d'une bonne intégration dans l'environnement, ou pour des éléments ponctuels de faible emprise tels que pylônes, cheminées,...).

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure dans la limite que leurs caractéristiques techniques imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

- Dans le parc d'activités de Valframbert, s'appliquent les dispositions suivantes :

Dans le cadre de l'aménagement du parc d'activités de Valframbert, la hauteur maximale constructible est de 15m dans une bande de 6m comptée à partir du retrait d'alignement depuis les voies suivantes (A28, RN12, RD31 et Mail de la Sagotterie).

Au delà, la hauteur maximale est de 25m hors tout.

Les bâtiments de grande hauteur situés au delà de la bande des 6m, seront implantés de préférence dans les parties basses et au centre de la parcelle.

Dépassements de la hauteur maximale

Pour l'A28, la RN12 et la RD31 :

Dans la bande de recul de 6m comptée à partir du retrait d'alignement de 45 mètres de l'axe, les constructions sur terrasse abritant des annexes techniques spécifiques (machineries de réfrigération, de climatisation, sortie des escaliers, gaines de ventilation, souches de cheminées, ...) sont interdites.

Au delà jusqu'à la limite de 100m de l'axe, elles sont autorisées, sous réserve de leur bonne intégration avec l'immeuble concerné et à condition qu'elles ne dépassent pas une hauteur de 2m.

Au delà de cette limite de 100m de l'axe, elles sont autorisées, sous réserve de leur bonne intégration avec l'immeuble concerné.

Pour le mail de la Sagotterie :

Dans la bande de 6m à compter du retrait de 8m par rapport à l'alignement du domaine public, les constructions sur terrasse abritant des annexes techniques spécifiques, sont interdites. Au delà de cette bande de 6m, elles sont autorisées, sous réserve de leur bonne intégration avec l'immeuble concerné.

- Dans l'ensemble de la zone, s'appliquent les dispositions suivantes :

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure dans la limite que leurs caractéristiques techniques imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE 1AUZ11
ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à ce caractère, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, les rythmes de percement et la coloration des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec le site.

PAREMENTS EXTERIEURS

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.

Sont à proscrire :

- . l'emploi à nu de matériaux qui doivent normalement être recouverts : parpaings, carreaux de plâtre, brique creuse...
- . les surfaces réfléchissantes de grandes dimensions.

Dans le parc d'activités de Valframbert, les teintes doivent être neutres afin de s'assurer de l'intégration des constructions (les teintes blanches ou de couleurs vives sont proscrites).

CLOTURES

- En limite extérieure du parc d'activités de Valframbert, les clôtures sont interdites sauf si dissimulées par des plantations.
- A l'intérieur du parc d'activités, les clôtures légères doublées d'une haie vive sont imposées.
- Sur le reste de la zone, les clôtures seront réalisées en grillage sur potelets métalliques doublé éventuellement d'une haie vive.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations de stockage en plein air seront implantées de telle manière à être peu visibles de la voie publique, ou marquées par un écran ou rideau de verdure.

ARTICLE 1AUZ12
STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dans la zone 1AUZ sauf 1AUZa :

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

Il doit être réalisé :

- 2 places de stationnement par logement.
- Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette (SHON) pour les bureaux et pour les commerces de plus de 100 m².
- 1 place de stationnement par tranche de 3 emplois, au-delà des trois premiers emplois, pour les locaux à usage d'activités.
- des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Dans le secteur 1AUZa, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

ARTICLE 1AUZ13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

OBLIGATION DE PLANTER

- Dans l'ensemble de la zone sauf dans le secteur 1AUZa, s'appliquent les dispositions suivantes :

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues. Dans le cas contraire, elles seront remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager. Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés.

La surface des espaces verts, engazonnés ou plantés ne peut être inférieure à 5 % de la superficie du terrain.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

La marge de recul en façade sur voie de desserte sera obligatoirement, sauf au droit des accès, engazonnée sur une profondeur minimale de 5m. Elle fera l'objet d'un paysagement ou d'une plantation d'alignement d'arbres de hautes tiges espacés tous les 5m.

Dans le secteur 1AUZa

Les plantations existantes doivent être maintenues sauf en cas de création d'accès. Dans le cas contraire, elles seront remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager. Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés.

La surface des espaces verts, engazonnés ou plantés ne peut être inférieure à 10% de la superficie du terrain.

- Dans le parc d'activités de Valframbert, s'appliquent les dispositions ci-dessus ainsi que celles mentionnées ci-après :

Dans le parc d'activités de Valframbert, les limites parcellaires seront plantées en haies libres sur 2,50m minimum d'épaisseur, en doublement des haies publiques. D'autre part, les voies de distribution des parcelles (perpendiculaires à l'ancienne voie ferrée) intégreront sur 8m de largeur un aménagement es espaces verts dans le prolongement de celui réalisé sur la partie publique.

HAIES OU ALIGNEMENT PLANTES

Les haies ou alignements plantés sont un ensemble paysager existant sur un ou plusieurs terrains, que le P.L.U. protège, en application de l'article L.123-1 (§ 7°) du Code de l'urbanisme, pour leur rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou arboricole.

Ces alignements d'arbres sont repérés au document graphique. Les emprises végétalisées existant sur les terrains concernés sont localisées à titre indicatif sur le document graphique du règlement par des points verts.

Dans le cadre de l'aménagement du parc d'activités de Valframbert, la modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription de haies ou d'alignement planté n'est admises que

- si elle met en valeur ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées,
- si elle participe par sa nature ou son caractère, à l'aménagement paysager de la zone.

ARTICLE 1AUZ14 **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AUZ

ARTICLE 2AUZ1 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1 - RAPPEL : Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - SONT INTERDITES

Toutes les formes d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2AUZ2 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1 - RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application du 7^{ème} alinéa de l'article L 123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES
QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES

- L'aménagement, l'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que leurs annexes.
- Les constructions ou installations à usage d'équipement d'intérêt collectif.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- La reconstruction partielle ou totale à l'identique après sinistre d'un bâtiment, même non conforme avec tout ou partie des prescriptions édictées par le présent règlement.
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente, gaz...). Les règles des articles 3 à 14 ne sont pas applicables à ces ouvrages.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992, et à l'arrêté préfectoral du 21 décembre 1998.

ARTICLE 2AUZ3 **ACCES ET VOIRIE**

- Aucun nouvel accès riverain n'est autorisé sur les principaux axes du territoire communal sans validation par les gestionnaires de ces voies (RN12, RN138, RD912, RD112, RD31).

ARTICLE 2AUZ4 **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUZ5 **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUZ6 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A28.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

Ces dispositions pourront être levées par une étude urbaine en application de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 10m par rapport à l'emprise de la RD 31,
- 5m par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

- les équipements d'intérêt général et ouvrages techniques d'infrastructure,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE 2AUZ7
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les marges de retrait par rapport aux limites séparatives de propriété seront au moins égales à 4m.
Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :

- les ouvrages techniques d'infrastructure,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le retrait imposé, sous réserve que la partie en extension respecte la règle imposée,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE 2AUZ8
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUZ9
EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUZ10
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUZ11
ASPECT EXTERIEUR

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUZ12
STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUZ13
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

OBLIGATION DE PLANTER

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues. Dans le cas contraire, elles seront remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.

Les haies existantes, les arbres isolés ou plantations d'alignements mentionnés au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ceux-ci est soumise à autorisation préalable, au titre de l'article L 123.1.7 et par application de l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2AUZ14
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUe

Le secteur 1AUe, est une zone naturelle non équipée réservée aux aménagements et installations nécessaires au parc d'activités et à l'aire d'accueil des Gens du voyage.

ARTICLE 1AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les formes d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions ou installations à usage d'équipement d'intérêt général et ouvrages techniques liés aux réseaux.

Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente, gaz...).

Les installations et travaux divers définis à l'article R.422-2 du code de l'urbanisme, notamment les exhaussements et affouillements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation du parc d'activités ou de l'aire d'accueil des gens du voyage.

Les installations et travaux liés et nécessaires au fonctionnement du parc d'activités et de l'aire d'accueil des gens du voyage.

Les clôtures liées au fonctionnement du parc d'activités.

ARTICLE 1AUe 3 - ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUe 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle de surface minimum.

ARTICLE 1AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUe11 - ASPECT EXTERIEUR

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUe12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUe13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUe14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUv

Le secteur 1AUv, est une zone naturelle non équipée réservée à l'urbanisation future pour l'aménagement de l'aire d'accueil des Gens du voyage.

ARTICLE 1AUv 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les formes d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnées à l'article 2.
Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de pneus usés, de véhicules désaffectés, ainsi que les constructions précaires sont strictement interdits.

ARTICLE 1AUv 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions ou installations à usage d'équipement d'intérêt général et ouvrages techniques liés aux réseaux.
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente, gaz...). Les règles des articles 3 à 14 ne sont pas applicables à ces ouvrages.
- Les bâtiments et locaux communs indispensables au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage.
- L'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les clôtures liées au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage.
- Les installations et travaux nécessaires à des aménagements légers à usage récréatif, d'aires de jeux et de sports, sous réserve qu'elles soient liées au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage.

Nuisances sonores

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992, et à l'arrêté préfectoral du 24 octobre 2011.

ARTICLE 1AUv 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès).

Aucun nouvel accès riverain n'est autorisé sur les principaux axes du territoire communal sans validation par les gestionnaires de ces voies (RN12, RN138, RD912, RD112, RD31).

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès. Dans le cas contraire, la construction ne pourra être autorisée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte, de faire demi-tour.

ARTICLE 1AUv 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

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

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur.

Dans le cas d'aménagement de dispositif individuel de rétention d'eau pluviale (citerne de récupération d'eau de pluie), le trop plein devra être raccordé au réseau collectif. Dans le cas de lotissement ou de groupe de constructions, des aménagements tels que bassin ou dispositif d'infiltration pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privés, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE 1AUv 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle de surface minimum.

ARTICLE 1AUv 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long de l'A28 et de la RD31, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 100 mètres de l'axe de l'A28 et de 45 mètres de l'axe de la RD31.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour les constructions relevant d'une opération d'ensemble en vue de garantir l'unité architecturale et paysagère.

ARTICLE 1AUv 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

ARTICLE 1AUv 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUv 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUv 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions et installations autorisées dans la zone, la hauteur doit être adaptée à l'usage, et s'intégrer dans le site, sans toutefois pouvoir excéder 4 mètres (prise à l'égout du toit).

ARTICLE 1AUv11 - ASPECT EXTERIEUR

ASPECT GENERAL

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- . une adaptation au sol soigneusement traitée,
- . leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
- . l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- . le rythme et la proportion des ouvertures,
- . l'harmonie des couleurs.

PAREMENTS EXTERIEURS

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence avec le bâti avoisinant.

Sont à proscrire :

- . L'emploi à nu de matériaux qui doivent normalement être recouverts : parpaings, carreaux de plâtre, brique creuse...
- . Les surfaces réfléchissantes de grandes dimensions. Les teintes doivent être neutres afin de s'assurer de l'intégration des constructions (les teintes blanches ou de couleurs vives sont proscrites).

CLOTURES

Les clôtures devront être doublées de plantations.

ARTICLE 1AUv12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE 1AUv13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues. Dans le cas contraire, elles seront remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales. Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés.

ARTICLE 1AUv14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE 4
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

ARTICLE A1 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1 - RAPPEL : Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - SONT INTERDITES

Toutes les formes d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnées à l'article 2, notamment :

- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R 444.1 à 4 du Code de l'Urbanisme, et sauf le camping à la ferme.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R 443.4 à 5 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Les dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets visibles de l'extérieur de la propriété, dès lors qu'ils sont établis pour plus de 3 mois.
- Les carrières.

ARTICLE A2 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1 - RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. - Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application du 7^{ème} alinéa de l'article L 123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES

- Les constructions et installations fonctionnelles nécessaires à l'activité agricole.
- Les constructions destinées au logement des exploitants agricoles sous réserve qu'elles soient implantées à proximité directe du corps de ferme ou de constructions existantes.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui par leur nature ou leur destination ne peuvent ou n'ont pas à être édifiées dans les zones urbaines.
- Les ouvrages techniques liés aux réseaux.
- Les activités de caractère agricole ressortissant de la législation sur les installations classées sous réserve qu'elles soient implantées à la distance réglementaire imposée par ladite législation. Cette distance devra être comptée entre l'installation envisagée et la limite la plus proche des zones destinées à l'habitat (U, 1AU, 2AU).
- Les constructions destinées à abriter des animaux liées aux activités compatibles avec l'activité agricole, pourront être autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas closes sur au moins un tiers du développé des façades et que leur surface totale n'excède pas 40 m², non constitutifs de surface hors œuvre nette, et à raison d'une construction par unité foncière. Leur insertion dans le site sera particulièrement étudiée. Leur hauteur est limitée à 4,50 mètres. Le matériaux de bardage sera de préférence le bois. Ces abris ne pourront pas être utilisés, ni transformés pour un autre usage.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- La reconstruction partielle ou totale à l'identique après sinistre d'un bâtiment, même non conforme avec tout ou partie des prescriptions édictées par le présent règlement.
- Le changement de destination et l'aménagement des bâtiments agricoles identifiés au document graphique du PLU en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole (Art. L 123.3-1 du Code de l'Urbanisme). L'impact du changement de destination sur l'activité agricole sera étudié au moment de l'instruction de la demande d'autorisation et conditionnera l'obtention de celle-ci.
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente, gaz...). Les règles des articles 3 à 14 ne sont pas applicables à ces ouvrages.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992, et à l'arrêté préfectoral du 21 décembre 1998.

ARTICLE A3 **ACCES ET VOIRIE**

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire directement par une façade sur rue ou si nécessaire par un passage privé.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès. Dans le cas contraire, la construction ne pourra être autorisée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Aucun nouvel accès riverain n'est autorisé sur les principaux axes du territoire communal sans validation par les gestionnaires de ces voies (RN12, RN138, RD912, RD112, RD31).

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE A4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

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

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

ARTICLE A5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe des voies classées à grande circulation (RN138).
- dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe de la RN12, déviation Nord de l'agglomération, et de l'autoroute A28.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

Toute construction doit être implantée en observant une marge de recul d'au moins :

- 10 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies,
- 10 m par rapport à la berge des cours d'eau. Pour les constructions d'élevage, cette dernière distance est portée à 35m.

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

- les équipements d'intérêt général et ouvrages techniques d'infrastructure,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE A7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 m.

Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :

- les ouvrages techniques d'infrastructure,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le retrait imposé, sous réserve que la partie en extension respecte la règle imposée,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE A8

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A9

EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux habitables (R+1+C non aménageable ou R+C aménageable)

Pour les autres constructions, ou celles dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur totale ne peut excéder 12 mètres.

Des hauteurs supérieures peuvent exceptionnellement être autorisées dans la limite de 5 mètres supplémentaires dans le cas de construction à caractère fonctionnel, pour raisons liées à des impératifs techniques, à condition de justifier d'une bonne intégration dans l'environnement, ou pour des éléments ponctuels de faible emprise (pylône, cheminée,...).

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements d'intérêt général dans la limite que leurs caractéristiques techniques imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE A11

ASPECT EXTERIEUR

ASPECT GENERAL

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à ce caractère, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, les rythmes de percement et la coloration des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec le site.

PAREMENTS EXTERIEURS

Les matériaux de façade et de couverture seront choisis avec un souci de cohérence avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes. L'emploi de bardages métalliques n'est autorisé que si ceux-ci sont laqués et de coloris soutenus, en harmonie avec l'environnement.

Sont à proscrire :

- . l'emploi à nu de matériaux qui doivent normalement être recouverts : carreaux de plâtre, brique creuse,...

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations de stockage en plein air seront implantées de telle manière à être peu visibles de la voie publique ou masquées par un écran ou rideau de verdure.

ARTICLE A12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A13
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

OBLIGATION DE PLANTER

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues. Dans le cas contraire, elles seront remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.

Les haies existantes, les arbres isolés ou plantations d'alignements mentionnés au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ceux-ci est soumise à autorisation préalable, au titre de l'article L 123.1.7 et par application de l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager. Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés.

ARTICLE A14
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE 5
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

ARTICLE N1 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1 - RAPPEL :

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

2 - SONT INTERDITES

Toutes les formes d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnées à l'article 2, notamment :

- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R 444.1 à 4 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R 443.4 à 5 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Les dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets visibles de l'extérieur de la propriété, dès lors qu'ils sont établis pour plus de 3 mois.
- Les carrières.

ARTICLE N2 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1 - RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application du 7^{ème} alinéa de l'article L 123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

**2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES
QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES**

- Les ouvrages techniques liés aux réseaux.
- Les constructions et installations indispensables à la gestion du milieu naturel.
- Les constructions et ouvrages à usage d'équipements d'intérêt général dont la localisation est liée à des impératifs techniques et sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- Les constructions ou installations indispensables à l'exploitation agricole, sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une insertion particulièrement soignée dans l'environnement.
- Les constructions destinées à abriter des animaux pourront être autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas closes sur au moins un tiers du développé des façades et que leur surface totale n'excède pas 40 m², non constitutifs de surface hors œuvre nette, et à raison d'une construction par unité foncière. Leur insertion dans le site sera particulièrement étudiée. Leur hauteur est limitée à 4,50 mètres. Le matériaux de bardage sera de préférence le bois. Ces abris ne pourront pas être utilisés, ni transformés pour un autre usage.
- La reconstruction partielle ou totale à l'identique après sinistre d'un bâtiment, même non conforme avec tout ou partie des prescriptions édictées par le présent règlement.
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente, gaz...). Les règles des articles 3 à 14 ne sont pas applicables à ces ouvrages.
- **En secteur 1N**, l'aménagement, l'extension dans la limite de 50 % de la SHON préexistante à la date d'approbation du PLU, les annexes et la reconstruction après sinistre des bâtiments existants régulièrement édifiés. Le changement d'affectation n'est admis que pour les bâtiments d'intérêt architectural et sous réserve que la nouvelle affectation soit l'habitation.
- **En secteur 2N**, les constructions à usage d'habitation, ainsi que leurs annexes.
- **En secteur 3N**, les constructions destinées aux activités de loisir et à l'hébergement touristique de type chambre d'hôte.
- **En secteur Ns**, les constructions et installations à destination d'équipement sportif.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992, et à l'arrêté préfectoral du 21 décembre 1998.

ARTICLE N3
ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire directement par une façade sur rue ou si nécessaire par un passage privé.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès. Dans le cas contraire, la construction ne pourra être autorisée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Aucun nouvel accès riverain n'est autorisé sur les principaux axes du territoire communal sans validation par les gestionnaires de ces voies (RN12, RN138, RD912, RD112, RD31).

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE N4
DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

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

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

ARTICLE N5
CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

Toutefois, en **secteur 2N**, un terrain destiné à la construction d'une habitation doit avoir une superficie au moins égale à 3000 m².

ARTICLE N6
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe des voies classées à grande circulation (RN138).
- dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe de la RN12, déviation Nord de l'agglomération, et de l'autoroute A28.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

Toute construction doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins :

- 10 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies,
- 10 m par rapport à la berge des cours d'eau. Pour les constructions d'élevage, cette dernière distance est portée à 35m.

En secteur 3N : la marge de recul par rapport aux voies est égale à la hauteur du bâtiment.

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

- les équipements d'intérêt général et ouvrages techniques d'infrastructure,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE N7
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 m.

En **secteur 1N**, l'implantation sur limites séparatives est admise.

Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :

- les ouvrages techniques d'infrastructure,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le retrait imposé, sous réserve que la partie en extension respecte la règle imposée,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE N8
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR
UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N9
EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

Toutefois, en **secteur 2N**, l'emprise au sol des constructions à destination d'habitation est limitée à 5% de la superficie du terrain.

ARTICLE N10
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux habitables (R+comble) et 9 mètres au faîtage.

Pour les autres constructions, ou celles dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur totale ne peut excéder 10 mètres.

En secteur 3N, la hauteur des bâtiments est limitée à un seul niveau habitable et 6 mètres au faîtage.

Des hauteurs supérieures peuvent exceptionnellement être autorisées dans la limite de 5 mètres supplémentaires dans le cas de construction à caractère fonctionnel, pour raisons liées à des impératifs techniques, à condition de justifier d'une bonne intégration dans l'environnement, ou pour des éléments ponctuels de faible emprise (pylône, cheminée,...).

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements d'intérêt général dans les limites que leurs caractéristiques techniques imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE N11
ASPECT EXTERIEUR

ASPECT GENERAL

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à ce caractère, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, les rythmes de percement et la coloration des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec le site.

PAREMENTS EXTERIEURS

Les matériaux de façade et de couverture seront choisis avec un souci de cohérence avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes. L'emploi de bardages métalliques n'est autorisé que si ceux-ci sont laqués et de coloris soutenus en harmonie avec l'environnement.

Sont à proscrire :

- . l'emploi à nu de matériaux qui doivent normalement être recouverts : parpaings, carreaux de plâtre, brique creuse,...
- . les surfaces réfléchissantes de grandes dimensions.

DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations de stockage en plein air seront implantées de telle manière à être peu visibles de la voie publique ou marquées par un écran ou rideau de verdure.

ARTICLE N12 **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

ARTICLE N13 **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

OBLIGATION DE PLANTER

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues. Dans le cas contraire, elles seront remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales. **En secteur 3N**, un soin particulier de maintien de la végétation existante et d'intégration des constructions dans le paysage sera apporté.

Les haies existantes, les arbres isolés ou plantations d'alignements mentionnés au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ceux-ci est soumise à autorisation préalable, au titre de l'article L 123.1.7 et par application de l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager. Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés (voir essences conseillées en annexe au rapport de présentation).

ARTICLE N14 **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.