

Commune de Saint-André-les-Vergers

MODIFICATION DU PLU

Plan Local d'Urbanisme – Modification n°8



Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du 29 juin 2022
approuvant les dispositions de la modification
du Plan Local d'Urbanisme

Fait à Saint-André-les-Vergers,
Le Maire,

APPROUVÉ LE : 29/06/2022

réalisé par



Auddicé Urbanisme
Espace Sainte-Croix
6 Place Sainte-Croix
51 000 Châlons-en-
Champagne
03.26.44.05.01

Commune de

Modification du PLU

Plan Local d'Urbanisme – Modification
n°8

Règlement



TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	3
DISPOSITIONS GENERALES.....	5
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	11
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCA	23
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCB	35
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UYA	47
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UYB	59
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUA	71
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUL.....	83
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY	93
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUA	103
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	107
ANNEXE « DEFINITIONS »	111
ANNEXE « ESPACES BOISES ».....	116
ANNEXE « CODE DE L'URBANISME ».....	119
ANNEXE « PATRIMOINE ».....	131
ANNEXE « EMPLACEMENTS RESERVES ».....	151

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAINT-ANDRE-LES-VERGERS.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire de la commune :

2.1. Les dispositions législatives et réglementaires des articles du Code de l'Urbanisme figurant à l'annexe "Code de l'Urbanisme"

2.2. Les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique figurant au document n°4 et reportées sur les plans n°2a et 2b.

2.3. Les articles du Code de l'Urbanisme :

- Les secteurs sauvegardés (articles L.313.1 à L.313.3, L.313.5 à L.313.15)
- Les périmètres de restauration immobilière (articles L.313.4 à L.313.15)
- Les espaces naturels sensibles (articles L.142.1 à L.142.13)
- Les zones d'aménagement différé (articles L.212.1 à L.213.18)
- Les réserves foncières (articles L.221.1 et L.221.3)
- L'aménagement et la protection du littoral (articles L.146.1 et suivants)

2.4. Les articles relevant d'autres législations :

- Les périmètres de résorption de l'habitat insalubre (Code de la Santé Publique)
- Les périmètres de développement prioritaire (loi économie d'énergie)
- Les périmètres d'action forestière (Code Rural)
- Les périmètres miniers (Code Minier)
- Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières (Code Minier)

2.5. Les constructions d'habitations exposées au bruit des infrastructures de transports terrestres, telles qu'elles sont représentées sur le plan n°5, doivent présenter un isolement acoustique conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser et en zones naturelles.

1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :
 - UB

- UCA
 - UCB
 - UYA
 - UYB
2. Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :
- 1AUA
 - 1AUL
 - 1AUY
 - 2AUA
3. Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement sont :
- N

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Article L.123.1 du Code de l'Urbanisme

"Les règles et servitudes définies dans un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes".

....

Seules des adaptations mineures aux règles définies aux articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être accordées.

Ces adaptations mineures seront instruites conformément à la réglementation en vigueur à la date de délivrance de l'autorisation d'occuper le sol.

ARTICLE 5 - DEFINITION DE CERTAINS TERMES EMPLOYES DANS LE REGLEMENT

Certains termes ou certaines expressions employés par le présent règlement sont définis en annexe de celui-ci.

ARTICLE 6 - RAPPELS

Les articles du code de l'urbanisme auxquels les rappels ci-dessous font référence figurent dans la partie « annexe : code de l'urbanisme » du présent règlement.

6-1. CHAMP D'APPLICATION DES AUTORISATIONS D'URBANISME

Rappel général

Même en l'absence de formalité préalable à la réalisation d'un projet, les règles d'urbanisme doivent toujours être respectées. Ainsi, les constructions, aménagements, installations et travaux (à l'exception des constructions temporaires telles que définies à l'article L.421-5 b) doivent être conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords (articles L.421-8 et L.421-6).

Champ d'application des autorisations

Le code de l'urbanisme a regroupé les autorisations en trois permis et une déclaration préalable :

- Le **permis de construire** auquel est assujettie par principe toute construction nouvelle (R.421-1), et certains travaux exécutés sur une construction existante (articles R.421-14 à R.421-16).
- Le **permis d'aménager** qui regroupe les lotissements qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements internes au lotissement, ou qui sont situés dans un site classé ou un secteur sauvegardé ; l'aménagement de terrain pour l'hébergement touristique ; la réalisation d'aires de loisirs ; ainsi que des aménagements divers (articles R.421-19 à R.421-22).
- Le **permis de démolir** pour tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction (articles R.421-26 à R.421-28).
- La **déclaration préalable** pour certaines constructions nouvelles (articles R.421-9 à R.421-12) ainsi que pour certains travaux, installations et aménagements (articles R.421-23 à R.421-25).

Champ d'application spécifique à chaque procédure

Le code de l'urbanisme opère une distinction entre :

- Les constructions nouvelles,
- Les travaux sur construction existante,
- Les travaux, installations ou aménagements affectant l'utilisation du sol,
- Les démolitions.

- **Constructions nouvelles**

Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un **permis de construire** à l'exception :

- De celles soumises à **déclaration préalable**. Le code de l'urbanisme en fixe la liste exhaustive (articles R.421-9 à R.421-12). Relèvent notamment du régime déclaratif les constructions dont soit l'emprise au sol, soit la surface de plancher est supérieure à 5 m² et répondant aux critères cumulatifs suivants :
 - Une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à 12 m
 - Une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²
 - Une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m²,

- La réalisation d'un mur de plus de 2 mètres de haut, d'une piscine découverte d'une superficie inférieure à 100 m² ou encore l'implantation d'habitations légères de loisirs d'une surface de plancher supérieure à 35 m² ;
- Des **constructions dispensées de toute formalité** en raison de leur nature (ouvrages d'infrastructures, canalisations, murs de soutènement), de leur caractère temporaire (constructions implantées pour une durée inférieure à 3 mois, pour la durée d'un chantier, ou pour une année en cas de relogement d'urgence ou de classes démontables dans les établissements scolaires), de leur faible importance des constructions nouvelles répondant aux critères cumulatifs suivants :
 - o Une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à 12 m
 - o Une emprise au sol inférieure ou égale à 5 m²
 - o Une surface de plancher inférieure ou égale à 5 m²,
- Habitations légères de loisirs d'une superficie inférieure à 35 m², piscines de moins de 10 m², murs d'une hauteur inférieure à 2 mètres...) ou encore pour des raisons de sécurité (par exemple celles couvertes par le secret de la défense nationale). Ces constructions sont énumérées de manière exhaustive par le code de l'urbanisme (articles R.421-2 à R.421-8).

- **Travaux sur constructions existantes**

Les travaux exécutés sur des constructions existantes sont **dispensés de toute formalité** à l'exception :

- Des travaux soumis à **permis de construire** (création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 20 m², modification du volume d'un bâtiment avec percement ou agrandissement d'une ouverture sur l'extérieur...) – articles R.421-14 à R.421-16.
- Des travaux et changements de destination soumis à **déclaration préalable** (article R.421-17).

Les changements de destination sont toutefois soumis à **permis de construire** lorsqu'ils s'accompagnent de la modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment (article R.421-14).

- **Travaux, installations ou aménagements affectant l'utilisation du sol**

Le même principe **d'absence de formalité** est posé pour les travaux, installations et aménagements qui ne portent pas sur des constructions existantes, à l'exception :

- De ceux qui sont soumis à **permis d'aménager** : les lotissements qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements internes au lotissement, ou qui sont situés dans un site classé ou un secteur sauvegardé ; les remembrements réalisés par une A.F.U. libre prévoyant la réalisation de voies ou espaces communs ; la création, l'agrandissement et le réaménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs au-delà d'une certaine capacité d'accueil ; la modification substantielle sur ces terrains de la végétation ; l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés, d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux de plus de 2 hectares, d'un golf d'une superficie supérieure à 25 hectares... (articles R 421-19 à R 421-22).
- De ceux qui sont soumis à **déclaration préalable**, tels que les aires d'accueil des gens du voyage, les aires de stationnement contenant de 10 à 49 places ou encore les coupes et abattages d'arbres... (articles R.421-23 à R.421-25).

- **Démolitions**

Le code de l'urbanisme impose le **permis de démolir** pour les constructions situées dans les secteurs protégés par l'Etat (secteurs sauvegardés, monument historiques, ZPPAUP, sites inscrits ...) ou par le P.L.U. au titre des éléments de patrimoine ou de paysage à protéger ou à mettre en valeur. Le conseil municipal peut également décider de l'instaurer sur tout ou partie du territoire (articles R 421-26 à R 421-29).

- **Éléments de patrimoine bâti à protéger**

Tous travaux ayant pour effet de modifier des éléments de patrimoine, identifiés en application de l'article L.151-19 et dont les fiches sont annexées au présent règlement, sont soumis à autorisation conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Ces éléments doivent être préservés.

Les travaux réalisés sur ces bâtiments doivent :

- Respecter les caractéristiques structurelles du bâtiment (façades, portails, porches...) en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui consistent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- Respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures... ;
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment, un traitement de qualité approprié à ses caractéristiques architecturales.

Dans la mesure du possible, les interventions sur ces éléments (réfections, modifications) doivent chercher à conserver le caractère patrimonial ou tendre à le valoriser.

- **Éléments de paysage à protéger**

Ces éléments doivent être préservés.

Les coupes et abattages sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité, sanitaire ou de restauration écologique.

6-2. DISPOSITIONS RELATIVES AUX RECONSTRUCTIONS ET RESTAURATIONS

- **Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli**

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, « la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ».

- **Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs**

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, peut également être autorisée sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

14 ARTICLES POUR CHAQUE ZONE dont 2 supprimés par la LOI n° 2014-366

du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « ALUR »

SECTION 1

1	TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS
2	TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

SECTION 2

3	ACCES ET VOIRIES
4	DESSERTE PAR LES RESEAUX
5	SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS <i>Supprimé par la loi « ALUR » du 24 mars 2014</i>
6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
8	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE
9	EMPRISE AU SOL
10	HAUTEUR MAXIMALE
11	ASPECT EXTERIEUR
12	STATIONNEMENT
13	ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

SECTION 3

14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS <i>Supprimé par la loi « ALUR » du 24 mars 2014</i>
----	--

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

La zone UB est destinée principalement à l'habitat collectif en ordre discontinu. Elle peut accueillir également les commerces, services et activités non polluantes.

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

Une partie de la zone est située en zone inondable correspondant aux débordements de cours d'eau, remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le plan du règlement graphique.

SECTION 1

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

ARTICLE 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Aux abords des voies bruyantes telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitation ne respectant pas les normes d'isolation acoustique définies par la réglementation en vigueur.
- Dans la zone inondable correspondant aux débordements de cours d'eau, remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le plan du règlement graphique, les constructions ne respectant pas les cotes de seuils suffisantes fixées par les services compétents.
- Les constructions à usage agricole.
- Les silos.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les dancings et boîtes de nuit.
- Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement et qui sont soumises à autorisation.
- Les élevages d'animaux.

Ces interdictions ne s'appliquent pas :

- Aux extensions des activités existantes.
- Les parcs d'attractions.
- Les dépôts collectifs de caravanes à l'air libre.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- Les étangs.
- Les dépôts et le stockage des matières dangereuses ou toxiques.
- Les dépôts de déchets de toute nature (ferraille, carcasses de véhicules, matériaux de démolition...).
- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes, durant plus de trois mois, en dehors des terrains aménagés à cet effet, à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

ARTICLE 2 – TYPES D'OCCUPATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Dans la zone inondable correspondant aux débordements de cours d'eau, remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le plan du règlement graphique, les sous-sols sont fortement déconseillés et ne sont admis qu'à la condition que leur conception technique prenne en compte ce risque.
- Les constructions à usage d'habitat collectif sont autorisées à condition de comporter un local destiné aux containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères.
- Toute transformation d'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

SECTION 2

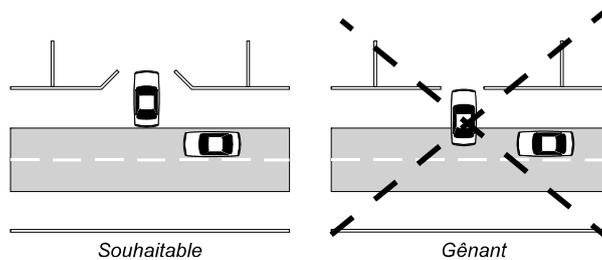
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

- L'emprise du passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 6,00 mètres.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle(s) de ces voies, qui pourrait présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.
- Si les accès sont munis d'un système de fermeture, celui-ci peut être implanté en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement de la voie, afin de ne pas gêner la circulation.

Exemple



- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements et extensions des constructions existantes.
- Aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

VOIRIE

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10,00 mètres. Cependant, en cas de voie à sens unique, cette emprise peut être réduite à 8,00 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future. En cas de raccordement futur, une impasse provisoire peut être acceptée.
- Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures, de tourner (voir annexes du règlement). Leur emprise ne peut être inférieure à 10,00 mètres.
- De surcroît, pour toute opération d'aménagement, en cas de création d'une desserte interne, celle-ci doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction. Cette desserte interne doit répondre aux caractéristiques définies ci-dessus.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements et extensions des constructions existantes.
- Aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ou établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur (voir le zonage d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires).
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public après sa réalisation.
- Les effluents d'origine non domestique peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- De plus, pour toute opération d'aménagement, en l'absence d'un réseau public d'assainissement, un assainissement collectif peut, en cas de besoin, être exigé.
- Cet assainissement interne doit être raccordable au futur réseau public, dès sa réalisation.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

Eaux pluviales

- En l'absence de gestion des eaux pluviales par techniques alternatives aux réseaux, en l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau collecteur insuffisant, la voirie de toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eaux pluviales récupérées dans un dispositif adapté.
- Par ailleurs, les eaux pluviales (toitures, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

ELECTRICITE – TELEPHONE – RESEAUX CABLES

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

EXCEPTIONS

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

ARTICLE 5 – SUPERFICIES MINIMALE DES TERRAINS

Article supprimé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR)

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions principales doivent être implantées à au moins 5,00 mètres de l'alignement des voies.
- Toutefois, le long de la RD 677, toutes les constructions peuvent s'implanter, soit à l'alignement des voies, soit en retrait minimum de 3,00 mètres.
- Aux intersections des voies quelque soit leur nature, un recul peut être imposé pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Toutefois les piscines doivent être implantées à au moins 2,00 mètres de l'alignement des voies.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Ces règles s'appliquent également :

- Le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse, cette distance ne pouvant être inférieure à 4,00 mètres

(lorsque la construction comporte des éléments d'architecture traditionnelle -lucarnes, petites croupes, etc.- l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de cette hauteur).

- Toutefois, les constructions dont la hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse n'excèdent pas 4,00 mètres (avec une tolérance de 2,00 mètres supplémentaires pour les pignons comportant une pointe ou une demi-croupe ainsi que pour les éléments reconnus indispensables telles que les cheminées...), peuvent être implantées en limite(s) séparative(s).
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve d'une part de ne pas réduire cette distance, et d'autre part que la hauteur de l'extension n'excède pas 4,00 mètres à l'égout du toit le plus haut.
- Les piscines doivent être implantées à au moins 3,00 mètres de la limite séparative.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- A des constructions jouxtant des constructions de dimensions sensiblement équivalentes situées sur le terrain voisin.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance séparant deux constructions non contigües ne peut être inférieure à 8,00 mètres.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance entre constructions, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- Aux constructions annexes telles que garages, piscines et abris de jardin.
- Aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 35 % de la surface du terrain. Cette emprise est portée à 60 % dans le cas de constructions à usage d'activités.

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Cette règle ne s'applique pas :

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

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions à usage d'habitat collectif sont limitées à un rez-de-chaussée sur sous-sol, plus 3 étages, plus combles.
- Les constructions à usage d'habitat individuel sont limitées à un rez-de-chaussée sur sous-sol, plus un étage, plus combles.

En outre, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitat individuel, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 10,00 mètres.

- La hauteur maximale des constructions ne comportant pas d'étage, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), ne doit pas excéder 7,00 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

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

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

- Forme
 - Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec celles des constructions environnantes.
 - Les annexes d'habitation seront de préférence comprises dans le volume de la construction ou lui seront accolées ; dans ce cas, la toiture pourra être à un seul pan dont la pente pourra être différente de celle des toitures existantes.
 - Les toitures terrasses ou à une pente peuvent être autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.
 - Les toitures terrasses accessibles sont interdites.

- Les pentes des talus de remblaiement en périphérie des constructions ne doivent pas excéder 15° par rapport au terrain naturel.
- Aspect des matériaux et couleurs
- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie doivent s'harmoniser avec ceux des constructions environnantes.

Toitures :

- Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires.
- Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions environnantes.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.
- Clôtures
- En bordure des emprises publiques
 - Les clôtures doivent être constituées de grilles, d'éléments en bois, en plastique ou de grillage reposant sur un mur bahut, d'une hauteur maximum de 0,60 mètre.
 - La hauteur totale des clôtures, mesurée à partir du sol naturel, y compris celle des haies, ne peut excéder 2,00 mètres.
 - Cette hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre, y compris pour les haies, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
 - Les clôtures pleines sont autorisées sous réserve que leur hauteur n'excède pas 1,80 mètre.
 - En absence de clôture, une bordurette devra marquer la limite entre le domaine public et la propriété privée.
 - Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.
- Sur les limites séparatives
 - Les clôtures pleines ou non, y compris les haies, doivent avoir une hauteur maximum de 2,00 mètres.
- Dans tous les cas
 - Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.
 - Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
 - Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.)

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles portant sur les clôtures s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
 - Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et portera également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

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

Normes de stationnement

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

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

1. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION COLLECTIVE

Une place de stationnement par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher de construction avec au minimum une place et demi par logement.

Une place de stationnement visiteur par tranche pleine de 4 logements.

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

2. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION INDIVIDUELLE

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

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

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

4. POUR LES ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS

Une place de stationnement par 80 m² de la surface de plancher de la construction.

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

5. POUR LES ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS LES CLINIQUES ET LES FOYERS DES PERSONNES AGEES ET LES MAISONS DE RETRAITES PUBLIQUES OU PRIVEES

Etablissements hospitaliers et cliniques et maisons de retraites publiques ou privées : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'1 place pour 2 lits.

En sus, 2 places de stationnement seront créées par tranche de 25 m² de surface dédiée aux consultations.

Foyers des personnes âgées : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'1 place pour 3 lits.

6. POUR LES ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX

Commerces courants

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.

Hôtels et restaurants

Une place de stationnement par chambre

Une place de stationnement pour 10 mètres carrés de salle de restaurant

Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

7. SALLES POUR LES SPECTACLES ET REUNIONS

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

8. POUR LES ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT

Etablissements du premier degré

Deux places de stationnement par classe.

Etablissements du deuxième degré

Trois places de stationnement par classe.

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

25 places de stationnement pour 100 personnes.

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

9. POUR LES LOGEMENTS ET RESIDENCES ETUDIANTES

Une place de stationnement par logement étudiant.

Une place de stationnement visiteur par tranche pleine de 4 logements.

10. DISPOSITIONS RELATIVES AUX 2 ROUES ET AUX VEHICULES ELECTRIQUES

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions à usage d'habitation individuelle, devra prévoir un local ou un espace réservé au stationnement des deux roues.

Concernant les logements collectifs, en plus du nombre de places de stationnement obligatoires pour les logements, la création d'une borne électrique et l'aménagement d'une place dédiée est obligatoire.

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

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Toute construction à usage d'habitation collective doit être accompagnée d'un ou plusieurs espaces verts communs, plantés d'arbres et d'arbustes, aménagés en aire de jeux et/ou de repos. La surface de ces espaces doit correspondre à au moins-15% de la surface du terrain d'assiette, sans toutefois pouvoir être inférieure à 100,00 mètres carrés d'un seul tenant.
- Pour toute construction à usage d'habitation individuelle, 15% de la surface d'assiette du terrain devra être aménagée en espace vert.
- Dans toute opération d'aménagement, dans l'éventualité de création de voies ou d'espaces communs, 5% au minimum de la superficie du terrain d'assiette seront aménagés en espaces verts communs, plantés d'arbres et d'arbustes, aménagés en aire de jeux et/ou de repos. La surface de ces espaces ne pourra toutefois être inférieure à 100,00 mètres carrés d'un seul tenant.
- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espaces verts.
- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives.
- Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
- Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCA

CARACTERE DE LA ZONE UCA

La zone UCA est destinée principalement à l'habitat individuel, groupé ou non. Elle peut accueillir également les commerces, services et activités non polluantes.

Cette zone correspond aux secteurs de la commune où l'on trouve de l'habitat traditionnel ancien.

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

Une partie de la zone est située en zone inondable correspondant aux débordements de cours d'eau, remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique.

SECTION 1

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

ARTICLE 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Aux abords des voies bruyantes telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitation ne respectant pas les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
- Dans la zone inondable correspondant aux débordements de cours d'eau, remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique, les constructions ne respectant pas les cotes de seuils suffisantes fixées par les services compétents.
- Dans les espaces identifiés au titre de L 151-23 du code de l'urbanisme tels qu'ils sont repérés sur le plan de zonage, les constructions.
- Les surfaces commerciales de plus de 900,00 mètres carrés de surface de vente.
- Lorsqu'ils ne sont pas liés à une activité autorisée dans la zone, les entrepôts commerciaux de plus de 100,00 mètres carrés de surface de plancher.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les dancings et boîtes de nuit.
- Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

- Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement et qui sont soumises à autorisation.
- Les élevages d'animaux.
- Les parcs d'attractions.
- Les dépôts collectifs de caravanes à l'air libre.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- Les étangs.
- Les dépôts et le stockage des matières dangereuses ou toxiques.
- Les dépôts de déchets de toute nature (matériaux de démolition, ferraille, de carcasses de véhicules ...).
- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes, durant plus de trois mois, en dehors des terrains aménagés à cet effet, à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

ARTICLE 2 – TYPES D'OCCUPATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Dans la zone inondable correspondant aux débordements de cours d'eau, remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique, les sous-sols sont fortement déconseillés et ne sont admis qu'à la condition que leur conception technique prenne en compte ce risque.
- Les constructions à usage d'habitat collectif sont autorisées à condition de comporter un local destiné aux containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères.
- Les éléments de patrimoine bâti et paysagers sont protégés suivant les règles des dispositions générales.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

L'emprise du passage conduisant à une nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 6,00 mètres.

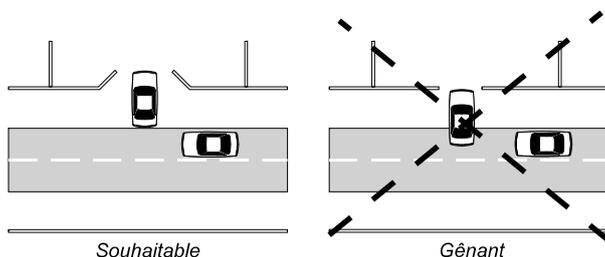
Le stationnement doit être réalisé en dehors de l'emprise du passage.

Aucun projet ne peut prendre accès sur la Rocade Ouest.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle (s) de ces voies, qui pourrait présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.

Si les accès sont munis d'un système de fermeture, celui-ci peut être implanté en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement de la voie, afin de ne pas gêner la circulation.

Exemple



Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements et extensions des constructions existantes.
- Aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

VOIRIE

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10,00 mètres. Cependant, en cas de voie à sens unique, cette emprise peut être réduite à 8,00 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future. En cas de raccordement futur, une impasse provisoire peut être acceptée.
- Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures, de tourner (voir annexes du règlement). Leur emprise ne peut être inférieure à 10,00 mètres.
- De surcroît, pour toute opération d'aménagement, en cas de création d'une desserte interne, celle-ci doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction. Cette desserte interne doit répondre aux caractéristiques définies ci-dessus.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements et extensions des constructions existantes.
- Aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ou établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur (voir le zonage d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires).
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public après sa réalisation.
- Les effluents d'origine non domestique peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- De plus, pour toute opération d'aménagement, en l'absence d'un réseau public d'assainissement, un assainissement collectif peut, en cas de besoin, être exigé.
- Cet assainissement interne doit être raccordable au futur réseau public, dès sa réalisation.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

Eaux pluviales

- En l'absence de gestion des eaux pluviales par techniques alternatives aux réseaux, en l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau collecteur insuffisant, la voirie de toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eaux pluviales récupérées dans un dispositif adapté.
- Par ailleurs, les eaux pluviales (toitures, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.

- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

ELECTRICITE – TELEPHONE – RESEAUX CABLES

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

EXCEPTIONS

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

ARTICLE 5 – SUPERFICIES MINIMALE DES TERRAINS

Article supprimé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR)

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement soit en retrait minimum de 3,00 mètres de l'alignement des voies.
- Cependant, en cas d'implantation à la limite de la voie :
 - des saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, devantures de magasin, etc.) peuvent être admises, sous réserve de l'application des règlements de voirie.
 - aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un recul peut être imposé pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Les piscines doivent être implantées à au moins 2,00 mètres de l'alignement des voies.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Ces règles s'appliquent également :

- Le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse, cette distance ne pouvant être inférieure à 4,00 mètres (lorsque la construction comporte des éléments d'architecture traditionnelle -lucarnes, petites croupes, etc.- l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de cette hauteur).
- Toutefois, les constructions dont la hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse n'excèdent pas 4,00 mètres (avec une tolérance de 2,00 mètres supplémentaires pour les pignons comportant une pointe ou une demi-croupe ainsi que pour les éléments reconnus indispensables telles que les cheminées...), peuvent être implantées en limite(s) séparative(s).
- En outre, le côté d'une construction située en limite séparative ou à moins de 4,00 mètres de celle-ci ne devra pas avoir une longueur supérieure à 40,00 mètres.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve d'une part de ne pas réduire cette distance, et d'autre part que la hauteur de l'extension n'excède pas 4,00 mètres à l'égout du toit le plus haut.
- Les constructions doivent être implantées à au moins 5,00 mètres des berges des cours d'eau.
- Les piscines doivent être implantées à au moins 3,00 mètres de la limite séparative.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- A des constructions jouxtant des constructions de dimensions sensiblement équivalentes situées sur le terrain voisin.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- La distance séparant deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 8,00 mètres.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance entre constructions, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- Aux constructions annexes telles que garages, piscines et abris de jardin.
- Aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60 % de la surface du terrain.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux aménagements des constructions existantes dont l'emprise au sol dépasse l'emprise fixée.
- Aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions à usage d'habitat individuel sont limitées à un rez-de-chaussée sur sous-sol plus un étage plus combles.
En outre, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitat individuel, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 10,00 mètres.
- Les constructions à usage d'habitat collectif sont limitées à un rez-de-chaussée sur sous-sol plus deux étages plus combles.
- La hauteur maximale des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), ne doit pas excéder 7,00 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

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

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

- Forme

- Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec celles des constructions environnantes.
- Les toitures terrasses accessibles sont interdites.
- Les annexes d'habitation seront de préférence comprises dans le volume de la construction ou lui seront accolées ; dans ce cas, la toiture pourra être à un seul pan dont la pente pourra être différente de celle des toitures existantes.
- Les toitures terrasses ou à une pente peuvent être autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.
- Les pentes des talus de remblaiement en périphérie des constructions ne doivent pas excéder 15° par rapport au terrain naturel.
- Aspect des matériaux et couleurs
- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie doivent s'harmoniser avec ceux des constructions environnantes.

Toitures :

- Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires.
- Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions environnantes.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.
- Clôtures
- En bordure des emprises publiques
 - Les clôtures doivent être constituées de grilles, d'éléments en bois, en plastique ou de grillage reposant sur un mur bahut, d'une hauteur maximum de 0,60 mètre.
 - La hauteur totale des clôtures, mesurée à partir du sol naturel, y compris celle des haies, ne peut excéder 2,00 mètres.
 - Cette hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre, y compris pour les haies, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
 - Les clôtures pleines sont autorisées sous réserve que leur hauteur n'excède pas 1,80 mètre.
 - En absence de clôture, une bordurette devra marquer la limite entre le domaine public et la propriété privée.
 - Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.
- Sur les limites séparatives

- Les clôtures pleines ou non, y compris les haies, doivent avoir une hauteur maximum de 2,00 mètres.
- Dans tous les cas
 - Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.
 - Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
 - Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.)
 - Les clôtures situées à moins de 5,00 mètres des berges des cours d'eau doivent être démontables.
 - Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles portant sur les clôtures s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et portera également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

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

Normes de stationnement

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

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

1. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION COLLECTIVE

Une place de stationnement par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher de construction avec au minimum une place et demi par logement.

Une place de stationnement visiteur par tranche pleine de 4 logements.

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

2. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION INDIVIDUELLE

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

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

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

4. POUR LES ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS

Une place de stationnement par 80 m² de la surface de plancher de la construction.

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

5. POUR LES ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS LES CLINIQUES ET LES FOYERS DES PERSONNES AGEES ET LES MAISONS DE RETRAITES PUBLIQUES OU PRIVEES

Etablissements hospitaliers et cliniques et maisons de retraites publiques ou privées : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'1 place pour 2 lits.

En sus, 2 places de stationnement seront créées par tranche de 25 m² de surface dédiée aux consultations.

Foyers des personnes âgées : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'1 place pour 3 lits.

6. POUR LES ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX

Commerces courants

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.

Hôtels et restaurants

Une place de stationnement par chambre

Une place de stationnement pour 10 mètres carrés de salle de restaurant

Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

7. SALLES POUR LES SPECTACLES ET REUNIONS

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

8. POUR LES ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT

Etablissements du premier degré

Deux places de stationnement par classe.

Etablissements du deuxième degré

Trois places de stationnement par classe.

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

25 places de stationnement pour 100 personnes.

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

9. POUR LES LOGEMENTS ET RESIDENCES ETUDIANTES

Une place de stationnement par logement étudiant.

Une place de stationnement visiteur par tranche pleine de 4 logements.

10. DISPOSITIONS RELATIVES AUX 2 ROUES ET AUX VEHICULES ELECTRIQUES

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions à usage d'habitation individuelle, devra prévoir un local ou un espace réservé au stationnement des deux roues.

Concernant les logements collectifs, en plus du nombre de places de stationnement obligatoires pour les logements, la création d'une borne électrique et l'aménagement d'une place dédiée est obligatoire.

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

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Toute construction à usage d'habitation collective doit être accompagnée d'un ou plusieurs espaces verts communs, plantés d'arbres et d'arbustes, aménagés en aire de jeux et/ou de repos. La surface de ces espaces doit correspondre à au moins 15% de la surface du terrain d'assiette, sans toutefois pouvoir être inférieure à 100,00 mètres carrés d'un seul tenant.
- Pour toute construction à usage d'habitation individuelle, 15% de la surface d'assiette du terrain devra être aménagée en espace vert.
- Dans l'éventualité de création de voies ou d'espaces communs, 5% au minimum de la superficie du terrain d'assiette seront aménagés en espaces verts communs, plantés d'arbres et d'arbustes, aménagés en aire de jeux et/ou de repos. La surface de ces espaces ne pourra toutefois être inférieure à 100,00 mètres carrés d'un seul tenant.

- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées dans les espaces communs cités ci-dessus.
- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives.
- Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
- Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- Les terrains cultivés tels qu'ils sont repérés sur le règlement graphique doivent être préservés.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCB

CARACTERE DE LA ZONE UCB

La zone UCB est destinée principalement à l'habitat individuel, groupé ou non. Elle peut accueillir également les commerces, services et activités non polluantes.

Cette zone correspond aux secteurs de la commune où l'on trouve de l'habitat principalement récent, souvent édifié dans le cadre d'opérations d'aménagement.

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

Une partie de la zone est située en zone inondable correspondant aux débordements de cours d'eau, remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique.

SECTION 1

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

ARTICLE 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Aux abords des voies bruyantes telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitation ne respectant pas les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
- Dans la zone inondable correspondant aux débordements de cours d'eau, remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique, les constructions ne respectant pas les cotes de seuils suffisantes fixées par les services compétents.
- Les surfaces commerciales de plus de 900,00 mètres carrés de surface de vente.
- Lorsqu'ils ne sont pas liés à une activité autorisée dans la zone, les entrepôts commerciaux de plus de 100,00 mètres carrés de surface de plancher.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les dancings et boîtes de nuit.
- Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Dans les espaces identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme tels qu'ils sont repérés sur le plan de zonage, les constructions.

- A l'exception des abris de jardin de moins de 10 m² et des piscines, les constructions situées dans le secteur de protection des espaces boisés sont interdites.
- Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement et qui sont soumises à autorisation.
- Les élevages d'animaux.

Ces interdictions ne s'appliquent pas :

- Aux extensions des activités existantes.
- Les parcs d'attractions.
- Les dépôts collectifs de caravanes à l'air libre.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- Les étangs.
- Les dépôts et le stockage des matières dangereuses ou toxiques.
- Les dépôts de déchets de toute nature (matériaux de démolition, ferraille, de carcasses de véhicules ...).
- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes, durant plus de trois mois, en dehors des terrains aménagés à cet effet, à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

ARTICLE 2 – TYPES D'OCCUPATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Dans la zone inondable correspondant aux débordements de cours d'eau, remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique, les sous-sols sont fortement déconseillés et ne sont admis qu'à la condition que leur conception technique prenne en compte ce risque.
- Sur le secteur Notre-Dame des Prés, les constructions sont admises à condition de respecter les préconisations de l'étude hydrogéologique (voir annexes sanitaires).
- Dans le secteur UCBA, les constructions sont destinées à recevoir des logements ou établissements destinés aux séniors et/ou aux personnes porteuses de handicaps.
- Les constructions à usage d'habitat collectif sont autorisées à condition de comporter un local destiné aux containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères.
- Les éléments de patrimoine bâtis et paysagers sont protégés suivant les règles des dispositions générales.

SECTION 2

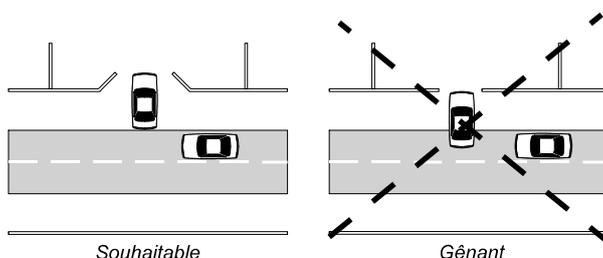
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

- L'emprise du passage conduisant à une nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 6,00 mètres.
- Le stationnement des véhicules doit être réalisé en dehors de l'emprise du passage.
- Aucun projet ne peut prendre accès sur la Rocade Ouest.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle (s) de ces voies, qui pourrait présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.
- Si les accès sont munis d'un système de fermeture, celui-ci peut être implanté en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement de la voie, afin de ne pas gêner la circulation.

Exemple



- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements et extensions des constructions existantes.
- Aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

VOIRIE

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10,00 mètres. Cependant, en cas de voie à sens unique, cette emprise peut être réduite à 8,00 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future. En cas de raccordement futur, une impasse provisoire peut être acceptée.
- Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures, de tourner (voir annexes du règlement). Leur emprise ne peut être inférieure à 8,00 mètres.

- De surcroît, pour toute opération d'aménagement, en cas de création d'une desserte interne, celle-ci doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction. Cette desserte interne doit répondre aux caractéristiques définies ci-dessus.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements et extensions des constructions existantes.
- Aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ou établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur (voir le zonage d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires).
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public après sa réalisation.
- Les effluents d'origine non domestique peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.

- De plus, pour toute opération d'aménagement, en l'absence d'un réseau public d'assainissement, un assainissement collectif peut, en cas de besoin, être exigé.
- Cet assainissement interne doit être raccordable au futur réseau public, dès sa réalisation.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

Eaux pluviales

- En l'absence de gestion des eaux pluviales par techniques alternatives aux réseaux, en l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau collecteur insuffisant, la voirie de toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eaux pluviales récupérées dans un dispositif adapté.
- Par ailleurs, les eaux pluviales (toitures, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

ELECTRICITE – TELEPHONE – RESEAUX CABLES

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

EXCEPTIONS

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

ARTICLE 5 – SUPERFICIES MINIMALE DES TERRAINS

Article supprimé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR)

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions principales doivent être implantées
 - Soit à l'alignement des voies
 - Soit en retrait minimum de 3,00 mètres de l'alignement des voies et 5 mètres du chemin des Godots.
- Toutefois les constructions à usage d'habitat collectif doivent être implantées en retrait minimum de 5,00 mètres de l'alignement des voies et du chemin des Godots.
- Cependant, le long de la RD 677, toutes les constructions peuvent être implantées, soit à l'alignement de la voie, soit en retrait minimum de 3,00 mètres.

- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Les piscines doivent être implantées à au moins 2,00 mètres de l'alignement des voies.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Ces règles s'appliquent également :

- Le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- Aux constructions annexes telles que garages et abris de jardin.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse, cette distance ne pouvant être inférieure à 4,00 mètres (lorsque la construction comporte des éléments d'architecture traditionnelle -lucarnes, petites croupes, etc.- l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de cette hauteur).
- Toutefois, les constructions dont la hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse n'excède pas 4,00 mètres (avec une tolérance de 2,00 mètres supplémentaires pour les pignons comportant une pointe ou une demi-croupe ainsi que pour les éléments reconnus indispensables telles que les cheminées...), peuvent être implantées en limites séparatives.
- En outre, le côté d'une construction située en limite séparative ou à moins de 4,00 mètres de celle-ci ne devra pas avoir une longueur supérieure à 40,00 mètres.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve d'une part de ne pas réduire cette distance, et d'autre part que la hauteur de l'extension n'excède pas 4,00 mètres à l'égout du toit le plus haut.
- Les constructions doivent être implantées à au moins 5,00 mètres des berges des cours d'eau.
- Les piscines doivent être implantées à au moins 3,00 mètres de la limite séparative.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une

division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- A des constructions jouxtant des constructions de dimensions sensiblement équivalentes situées sur le terrain voisin.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- La distance séparant deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 8,00 mètres.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance entre constructions, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- Aux constructions annexes telles que garages, piscines et abris de jardin.
- Aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 35% de la surface du terrain. Cette emprise est portée à 60% dans le cas de constructions à usage d'activités.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux aménagements des constructions existantes dont l'emprise au sol dépasse l'emprise fixée.
- Aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

En outre, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitat individuel, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 10,00 mètres.

Dans le secteur UCBA, la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel ne doit pas dépasser 7,00 mètres au faitage et 5,00 mètres à l'acrotère.

- Les constructions à usage d'habitat collectif sont limitées à un rez-de-chaussée sur sous-sol plus deux étages plus combles.
- La hauteur maximale des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), ne doit pas excéder 7,00 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

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

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

- Forme
 - Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec celles des constructions environnantes.
 - Les annexes d'habitation seront de préférence comprises dans le volume de la construction ou lui seront accolées ; dans ce cas, la toiture pourra être à un seul pan dont la pente pourra être différente de celle des toitures existantes.
 - Les toitures terrasses ou à une pente peuvent être autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.
 - Les toitures terrasses accessibles sont interdites.
 - Les pentes des talus de remblaiement en périphérie des constructions ne doivent pas excéder 15° par rapport au terrain naturel.
- Aspect des matériaux et couleurs
 - Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie doivent s'harmoniser avec ceux des constructions environnantes.

Toitures :

- Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires.
- Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions environnantes.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.

- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.
 - Clôtures
- En bordure des emprises publiques
 - Les clôtures doivent être constituées de grilles, d'éléments en bois, en plastique ou de grillage reposant sur un mur bahut, d'une hauteur maximum de 0,60 mètre.
 - La hauteur totale des clôtures, mesurée à partir du sol naturel, y compris celle des haies, ne peut excéder 2,00 mètres.
 - Cette hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre, y compris pour les haies, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
 - Les clôtures pleines sont autorisées sous réserve que leur hauteur n'excède pas 1,80 mètre.
 - En absence de clôture, une bordurette devra marquer la limite entre le domaine public et la propriété privée.
 - Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.
- Sur les limites séparatives
 - Les clôtures pleines ou non, y compris les haies, doivent avoir une hauteur maximum de 2,00 mètres.
- Dans tous les cas
 - Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.
 - Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
 - Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.)
 - Les clôtures situées à moins de 5,00 mètres des berges des cours d'eau doivent être démontables.
 - Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles portant sur les clôtures s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et portera également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

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

Normes de stationnement

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

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

1. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION COLLECTIVE

Une place de stationnement par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher de construction avec au minimum une place et demi par logement.

Une place de stationnement visiteur par tranche pleine de 4 logements.

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

2. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION INDIVIDUELLE

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

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

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

4. POUR LES ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS

Une place de stationnement par 80 m² de la surface de plancher de la construction.

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

5. POUR LES ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS LES CLINIQUES ET LES FOYERS DES PERSONNES AGEES ET LES MAISONS DE RETRAITES PUBLIQUES OU PRIVEES

Etablissements hospitaliers et cliniques et maisons de retraites publiques ou privées : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'1 place pour 2 lits.

En sus, 2 places de stationnement seront créées par tranche de 25 m² de surface dédiée aux consultations.

Foyers des personnes âgées : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'1 place pour 3 lits.

6. POUR LES ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX

Commerces courants

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.

Hôtels et restaurants

Une place de stationnement par chambre

Une place de stationnement pour 10 mètres carrés de salle de restaurant

Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

7. SALLES POUR LES SPECTACLES ET REUNIONS

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

8. POUR LES ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT

Etablissements du premier degré

Deux places de stationnement par classe.

Etablissements du deuxième degré

Trois places de stationnement par classe.

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

25 places de stationnement pour 100 personnes.

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

9. POUR LES LOGEMENTS ET RESIDENCES ETUDIANTES

Une place de stationnement par logement étudiant.

Une place de stationnement visiteur par tranche pleine de 4 logements.

10. DISPOSITIONS RELATIVES AUX 2 ROUES ET AUX VEHICULES ELECTRIQUES

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions à usage d'habitation individuelle, devra prévoir un local ou un espace réservé au stationnement des deux roues.

Concernant les logements collectifs, en plus du nombre de places de stationnement obligatoires pour les logements, la création d'une borne électrique et l'aménagement d'une place dédiée est obligatoire.

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

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Toute construction à usage d'habitation collective doit être accompagnée d'un ou plusieurs espaces verts communs, plantés d'arbres et d'arbustes, aménagés en aire de jeux et/ou de repos. La surface de ces espaces doit correspondre à au moins 15% de la surface du terrain d'assiette, sans toutefois pouvoir être inférieure à 100,00 mètres carrés d'un seul tenant.
- Pour toute construction à usage d'habitation individuelle, 15% de la surface d'assiette du terrain devra être aménagée en espace vert.
- Dans le secteur UCBA, 30% de la surface d'assiette du terrain devra être aménagée en espace vert.
- Dans l'éventualité de création de voies ou d'espaces communs, 5% au minimum de la superficie du terrain d'assiette seront aménagés en espaces verts communs, plantés d'arbres et d'arbustes, aménagés en aire de jeux et/ou de repos. La surface de ces espaces ne pourra toutefois être inférieure à 100,00 mètres carrés d'un seul tenant.
- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées dans les espaces communs cités ci-dessus.
- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives.
- Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
- Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Le long du chemin des Godots ; le retrait de 5 mètres devra être végétalisé.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UYA

CARACTERE DE LA ZONE UYA

La zone UYA correspond à la partie urbanisée centrale de la commune où sont installées les activités commerciales.

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

Une partie de la zone est située en zone inondable correspondant aux débordements de cours d'eau, remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique.

SECTION 1

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

ARTICLE 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Aux abords des voies bruyantes telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitation ne respectant pas les normes d'isolation acoustique définies par la réglementation en vigueur.
- Dans la zone inondable correspondant aux débordements de cours d'eau, remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique, les constructions ne respectant pas les cotes de seuils suffisantes fixées par les services compétents.
- Les constructions à usage agricole.
- Les dancings et boîtes de nuit.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les opérations d'aménagement destinées aux habitations.
- Les opérations d'aménagement destinées aux activités de loisirs.
- Les activités de loisirs.
- Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel des zones voisines.
- Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises à autorisation et dont le rayon d'enquête publique est supérieur à 3 kilomètres.

- Les carrières et les gravières.
- Les élevages d'animaux.

Ces interdictions ne s'appliquent pas :

- Aux extensions des activités existantes.
- Les aires de jeux et de sports ouverts au public.
- Les parcs d'attractions.
- Les dépôts collectifs de caravanes à l'air libre.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- Les étangs.
- Les dépôts de déchets de toute nature (matériaux de démolition, ferraille, carcasse de véhicules, etc.).
- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes, durant plus de trois mois, en dehors des terrains aménagés à cet effet, à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

ARTICLE 2 – TYPES D'OCCUPATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Dans la zone inondable correspondant aux débordements de cours d'eau, remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique, les sous-sols sont fortement déconseillés et ne sont admis qu'à la condition que leur conception technique prenne en compte ce risque.
- Les constructions sont admises à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées.
- Les constructions d'habitation et leurs annexes sont admises à condition qu'elles soient nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées. En aucun cas, l'habitation ne doit constituer l'occupation dominante.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

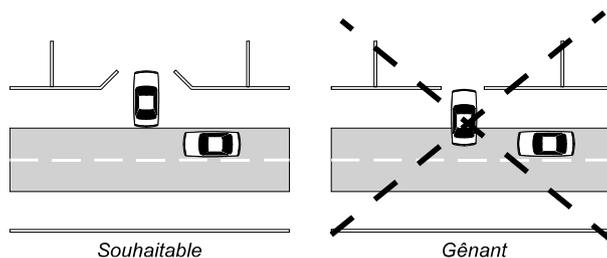
ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

- L'emprise du passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 6,00 mètres.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle (s) de ces voies, qui pourrait présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.

- Si les accès sont munis d'un système de fermeture, celui-ci peut être implanté en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement de la voie, afin de ne pas gêner la circulation.

Exemple



- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements et extensions des constructions existantes.
- Aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

VOIRIE

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10,00 mètres. Cependant, en cas de voie à sens unique, cette emprise peut être réduite à 8,00 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future. En cas de raccordement futur, une impasse provisoire peut être acceptée.
- Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures, de tourner (voir annexes du règlement). Leur emprise ne peut être inférieure à 10,00 mètres.
- De surcroît, pour toute opération d'aménagement, en cas de création d'une desserte interne, celle-ci doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction. Cette desserte interne doit répondre aux caractéristiques définies ci-dessus.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements et extensions des constructions existantes.
- Aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ou établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur (voir le zonage d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires).
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public après sa réalisation.
- Les effluents d'origine non domestique peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- De plus, pour toute opération d'aménagement, en l'absence d'un réseau public d'assainissement, un assainissement collectif peut, en cas de besoin, être exigé.
- Cet assainissement interne doit être raccordable au futur réseau public, dès sa réalisation.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

Eaux pluviales

- En l'absence de gestion des eaux pluviales par techniques alternatives aux réseaux, en l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau collecteur insuffisant, la voirie de toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eaux pluviales récupérées dans un dispositif adapté.
- Par ailleurs, les eaux pluviales (toitures, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.
- Les eaux pluviales des installations classées pour la protection de l'environnement doivent être traitées puis stockées dans un bassin étanche afin de pouvoir contrôler leur qualité avant infiltration.

- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

ELECTRICITE – TELEPHONE – RESEAUX CABLES

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

EXCEPTIONS

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

ARTICLE 5 – SUPERFICIES MINIMALE DES TERRAINS

Article supprimé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR)

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de l'alignement des voies.
- Aux intersections des voies quelque soit leur nature, un recul peut être imposé pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Les piscines doivent être implantées à au moins 2,00 mètres de l'alignement des voies.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Ces règles s'appliquent également :

- Le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse, cette distance ne pouvant être inférieure à 4,00 mètres,

(lorsque la construction comporte des éléments d'architecture traditionnelle -lucarnes, petites croupes, etc- l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de cette hauteur).

- Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite séparative, si des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, etc.) sont prévues sauf en limite séparative avec une zone d'habitat.
- Les piscines doivent être implantées à au moins 3,00 mètres de la limite séparative.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- A des constructions jouxtant des constructions de dimensions sensiblement équivalentes situées sur le terrain voisin.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance séparant deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 8,00 mètres.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance entre constructions, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

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

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), ne doit pas excéder 15,00 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

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

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

- Forme
 - Les constructions d'habitation nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées doivent être intégrées dans le volume des constructions d'activités.
- Aspect des matériaux et couleurs
 - Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie doivent s'harmoniser avec ceux des constructions environnantes.
 - Toitures : les couvertures en matériaux apparents brillants sont interdites.
 - Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
 - Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.
 - Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.
- Clôtures
 - En bordure des emprises publiques
 - Les clôtures doivent être constituées de grilles, d'éléments en bois, en plastique ou de grillage reposant sur un mur bahut, d'une hauteur maximum de 0,60 mètre.
 - La hauteur totale des clôtures, mesurée à partir du sol naturel, y compris celle des haies, ne peut excéder 3,00 mètres.
 - Cette hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre, y compris pour les haies, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
 - Les clôtures pleines sont autorisées sous réserve que leur hauteur n'excède pas 1,80 mètre.
 - Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.

- Sur les limites séparatives
 - Les clôtures pleines ou non, y compris les haies, doivent avoir une hauteur maximum de 2,00 mètres.
- Dans tous les cas
 - Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.
 - Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
 - Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.)
 - Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles portant sur les clôtures s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et portera également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

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

Normes de stationnement

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

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

1. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION COLLECTIVE

Une place de stationnement par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher de construction avec au minimum une place et demi par logement.

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

2. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION INDIVIDUELLE

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

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

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

4. POUR LES ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS

Une place de stationnement par 80 m² de la surface de plancher de la construction.

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

5. POUR LES ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS LES CLINIQUES ET LES FOYERS DES PERSONNES AGEES ET LES MAISONS DE RETRAITES PUBLIQUES OU PRIVEES

Etablissements hospitaliers et cliniques et maisons de retraites publiques ou privées : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'1 place pour 2 lits.

En sus, 2 places de stationnement seront créées par tranche de 25 m² de surface dédiée aux consultations.

Foyers des personnes âgées : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'1 place pour 3 lits.

6. POUR LES ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX

Commerces courants

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.

Hôtels et restaurants

Une place de stationnement par chambre

Une place de stationnement pour 10 mètres carrés de salle de restaurant

Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

7. SALLES POUR LES SPECTACLES ET REUNIONS

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

8. POUR LES ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT

Etablissements du premier degré

Deux places de stationnement par classe.

Etablissements du deuxième degré

Trois places de stationnement par classe.

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

25 places de stationnement pour 100 personnes.

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

9. POUR LES LOGEMENTS ET RESIDENCES ETUDIANTES

Une place de stationnement par logement étudiant.

Une place de stationnement visiteur par tranche pleine de 4 logements.

10. DISPOSITIONS RELATIVES AUX 2 ROUES ET AUX VEHICULES ELECTRIQUES

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions à usage d'habitation individuelle, devra prévoir un local ou un espace réservé au stationnement des deux roues.

Concernant les logements collectifs, en plus du nombre de places de stationnement obligatoires pour les logements, la création d'une borne électrique et l'aménagement d'une place dédiée est obligatoire.

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

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- La surface des espaces verts doit correspondre à 5 % minimum de la superficie du terrain d'assiette de la construction.
- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées dans les espaces communs cités ci-dessus.
- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives.
- Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UYB

CARACTERE DE LA ZONE UYB

La zone UYB correspond aux parties urbanisées situées en périphérie de la commune et où sont installées les activités économiques.

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

Une partie de la zone est située en zone inondable correspondant aux débordements de cours d'eau, remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique.

SECTION 1

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

ARTICLE 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Aux abords des voies bruyantes telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitation ne respectant pas les normes d'isolation acoustique définies par la réglementation en vigueur.
- Dans la zone inondable correspondant aux débordements de cours d'eau, remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique, les constructions ne respectant pas les cotes de seuils suffisantes fixées par les services compétents.
- Les constructions à usage agricole.
- Les dancings et boîtes de nuit.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les opérations d'aménagement destinées aux habitations.
- Les opérations d'aménagement destinées aux activités de loisirs.
- Les activités de loisirs.
- Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises à autorisation et dont le rayon d'enquête publique est supérieur à 3 kilomètres.
- Les carrières et les gravières.
- Les élevages d'animaux.

Ces interdictions ne s'appliquent pas :

- Aux extensions des activités existantes.
- Les aires de jeux et de sports ouverts au public.
- Les parcs d'attractions.
- Les dépôts de déchets de toute nature (matériaux de démolition, ferraille, carcasse de véhicules, etc.).
- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes, durant plus de trois mois, en dehors des terrains aménagés à cet effet, à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

ARTICLE 2 – TYPES D'OCCUPATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Dans la zone inondable correspondant aux débordements de cours d'eau, remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique, les sous-sols sont fortement déconseillés et ne sont admis qu'à la condition que leur conception technique prenne en compte ce risque.
- Les constructions sont admises à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées.
- Les constructions d'habitation et leurs annexes sont admises à condition qu'elles soient nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées. En aucun cas, l'habitation ne doit constituer l'occupation dominante.

SECTION 2

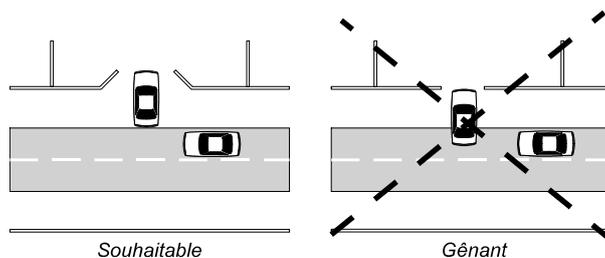
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

- Aucun projet ne peut prendre accès sur la Rocade Ouest.
- L'emprise du passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 6,00 mètres.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle (s) de ces voies, qui pourrait présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.
- Si les accès sont munis d'un système de fermeture, celui-ci peut être implanté en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement de la voie, afin de ne pas gêner la circulation.

Exemple



- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements et extensions des constructions existantes.
- Aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

VOIRIE

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10,00 mètres. Cependant, en cas de voie à sens unique, cette emprise peut être réduite à 8,00 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future. En cas de raccordement futur, une impasse provisoire peut être acceptée.
- Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures, de tourner (voir annexes du règlement). Leur emprise ne peut être inférieure à 10,00 mètres.
- De surcroît, pour toute opération d'aménagement, en cas de création d'une desserte interne, celle-ci doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction. Cette desserte interne doit répondre aux caractéristiques définies ci-dessus.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements et extensions des constructions existantes.
- Aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ou établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur (voir le zonage d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires).
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public après sa réalisation.
- Les effluents d'origine non domestique peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- De plus, pour toute opération d'aménagement, en l'absence d'un réseau public d'assainissement, un assainissement collectif peut, en cas de besoin, être exigé.
- Cet assainissement interne doit être raccordable au futur réseau public, dès sa réalisation.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

Eaux pluviales

- En l'absence de gestion des eaux pluviales par techniques alternatives aux réseaux, en l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau collecteur insuffisant, la voirie de toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eaux pluviales récupérées dans un dispositif adapté.
- Par ailleurs, les eaux pluviales (toitures, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.
- Les eaux pluviales des installations classées pour la protection de l'environnement doivent être traitées puis stockées dans un bassin étanche afin de pouvoir contrôler leur qualité avant infiltration.

- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

ELECTRICITE – TELEPHONE – RESEAUX CABLES

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

EXCEPTIONS

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

ARTICLE 5 – SUPERFICIES MINIMALE DES TERRAINS

Article supprimé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR)

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à au moins 5,00 mètres de l'alignement des voies.
- Aux intersections des voies quelque soit leur nature, un recul peut être imposé pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.
- Toutefois, le long de la RN 77, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement de la voie, soit en retrait minimum de 3,00 mètres.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Les piscines doivent être implantées à au moins 2,00 mètres de l'alignement des voies.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Ces règles s'appliquent également :

- Le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse, cette distance ne pouvant être inférieure à 4,00 mètres, (lorsque la construction comporte des éléments d'architecture traditionnelle -lucarnes, petites croupes, etc- l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de cette hauteur).
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve d'une part de ne pas réduire cette distance, et d'autre part que la hauteur de l'extension n'excède pas 4,00 mètres à l'égout du toit le plus haut.
- Les piscines doivent être implantées à au moins 3,00 mètres de la limite séparative.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- A des constructions jouxtant des constructions de dimensions sensiblement équivalentes situées sur le terrain voisin.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance séparant deux constructions non contigües ne peut être inférieure à 8,00 mètres.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance entre constructions, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

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

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 20,00 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

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

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

- Forme
 - Les constructions d'habitation nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées doivent être intégrées dans le volume des constructions d'activités.
- Aspect des matériaux et couleurs
 - Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie doivent s'harmoniser avec ceux des constructions environnantes.
 - Toitures : les couvertures en matériaux apparents brillants sont interdites.
 - Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
 - Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.
 - Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.
- Clôtures
 - En bordure des emprises publiques
 - Les clôtures doivent être constituées de grilles, d'éléments en bois, en plastique ou de grillage reposant sur un mur bahut, d'une hauteur maximum de 0,60 mètre.
 - La hauteur totale des clôtures, mesurée à partir du sol naturel, y compris celle des haies, ne peut excéder 3,00 mètres.
 - Cette hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre, y compris pour les haies, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.

- Les clôtures pleines sont autorisées sous réserve que leur hauteur n'excède pas 1,80 mètre.
- Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.
- Sur les limites séparatives
 - Les clôtures pleines ou non doivent avoir une hauteur maximum de 3,00 mètres à l'exception des haies qui sont limitées à 2,00 mètres.
- Dans tous les cas
 - Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.
 - Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
 - Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.)
 - Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles portant sur les clôtures s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
 - Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et portera également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

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

Normes de stationnement

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

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

1. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION INDIVIDUELLE

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

2. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAU (Y COMPRIS LES BATIMENTS PUBLICS)

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

3. POUR LES ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS

Une place de stationnement par 80 m² de la surface de plancher de la construction.

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

4. POUR LES ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS LES CLINIQUES ET LES FOYERS DES PERSONNES AGEES ET LES MAISONS DE RETRAITES PUBLIQUES OU PRIVEES

Etablissements hospitaliers et cliniques et maisons de retraites publiques ou privées : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'1 place pour 2 lits.

En sus, 2 places de stationnement seront créées par tranche de 25 m² de surface dédiée aux consultations.

Foyers des personnes âgées : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'1 place pour 3 lits.

5. POUR LES ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX

Commerces courants

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.

Hôtels et restaurants

Une place de stationnement par chambre

Une place de stationnement pour 10 mètres carrés de salle de restaurant

Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

6. SALLES POUR LES SPECTACLES ET REUNIONS

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

7. POUR LES ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT

Etablissements du premier degré

Deux places de stationnement par classe.

Etablissements du deuxième degré

Trois places de stationnement par classe.

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

25 places de stationnement pour 100 personnes.

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

8. POUR LES LOGEMENTS ET RESIDENCES ETUDIANTES

Une place de stationnement par logement étudiant.

Une place de stationnement visiteur par tranche pleine de 4 logements.

9. DISPOSITIONS RELATIVES AUX 2 ROUES ET AUX VEHICULES ELECTRIQUES

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions à usage d'habitation individuelle, devra prévoir un local ou un espace réservé au stationnement des deux roues.

Concernant les logements collectifs, en plus du nombre de places de stationnement obligatoires pour les logements, la création d'une borne électrique et l'aménagement d'une place dédiée est obligatoire.

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

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- La surface des espaces verts doit correspondre à 5 % minimum de la superficie du terrain d'assiette de la construction.
- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées dans les espaces communs cités ci-dessus.
- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives.
- Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUA

CARACTERE DE LA ZONE 1AUA

La zone 1AUA est une zone destinée à être urbanisée dans les conditions du présent règlement. Elle présente une vocation principale d'habitat mais elle peut également accueillir des activités économiques.

La réalisation des équipements nécessaires se fera avec la participation des constructeurs, déterminée selon les textes en vigueur.

Une partie de la zone est située en zone inondable correspondant aux débordements de cours d'eau, remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique.

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

SECTION 1

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

ARTICLE 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Dans la zone inondable correspondant aux débordements de cours d'eau, remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique, les constructions ne respectant pas les côtes de seuil suffisantes fixées par les services compétents.
- Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitation ne respectant pas les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
- Les surfaces commerciales de plus de 900,00 mètres carrés de surface de vente.
- Lorsqu'ils ne sont pas liés à une activité autorisée dans la zone, les entrepôts commerciaux de plus de 100,00 mètres carrés de surface de plancher.
- Les constructions à usage agricole, à l'exception des extensions des constructions agricoles existantes.
- Les dancings et boîtes de nuit.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les opérations d'aménagement destinées principalement aux activités économiques.

- Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement et qui sont soumises à autorisation.
- Les élevages d'animaux.
- Les parcs d'attractions.
- Les dépôts collectifs de véhicules à l'air libre.
- Les dépôts collectifs de caravanes à l'air libre.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- Les étangs.
- Les dépôts de déchets de toute nature (matériaux de démolition, ferraille et carcasses de véhicules...).
- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes, durant plus de trois mois, en dehors des terrains aménagés à cet effet, à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

ARTICLE 2 – TYPES D'OCCUPATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Dans la zone inondable correspondant aux débordements de cours d'eau, remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique, les sous-sols sont fortement déconseillés et ne sont admis qu'à la condition que leur conception technique prenne en compte ce risque.
- Les constructions d'habitation et leurs annexes sont admises à la condition qu'elles s'insèrent dans une opération d'aménagement.
- Les constructions liées aux activités autorisées sont admises à la condition qu'elles s'insèrent dans une opération d'aménagement.
- Les constructions à usage collectif sont autorisées à condition de comporter un local destiné aux containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères.

SECTION 2

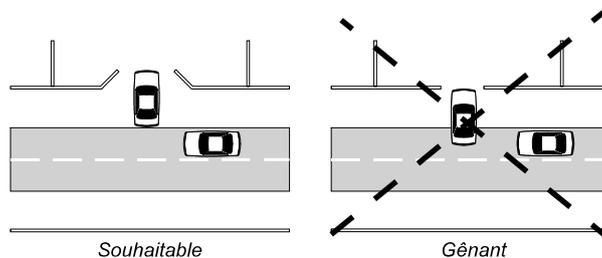
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

- L'emprise du passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 6,00 mètres.
- Aucun projet ne peut prendre accès sur la Rocade Ouest.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle (s) de ces voies, qui pourrait présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.
- Si les accès sont munis d'un système de fermeture, celui-ci peut être implanté en retrait d'au moins 3,00 mètres de l'alignement de la voie, afin de ne pas gêner la circulation.

Exemple



- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

VOIRIE

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10,00 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future. En cas de raccordement futur, une impasse provisoire peut être acceptée.
- Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures, de tourner (voir annexes du règlement). Leur emprise ne peut être inférieure à 10,00 mètres.
- De surcroît, pour toute opération d'aménagement, en cas de création d'une desserte interne, celle-ci doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction. Cette desserte interne doit répondre aux caractéristiques définies ci-dessus.

- En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ou établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur (voir le zonage d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires).
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public après sa réalisation.
- Les effluents d'origine non domestique peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- De surcroît, pour toute opération d'aménagement, en l'absence d'un réseau public d'assainissement, un assainissement collectif peut, en cas de besoin, être exigé.
- Cet assainissement interne doit être raccordable au futur réseau public, dès sa réalisation.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales (toitures, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.
- En l'absence de gestion des eaux pluviales par techniques alternatives aux réseaux, en l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau collecteur insuffisant, la voirie de toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eaux pluviales récupérées dans un dispositif adapté.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

ELECTRICITE – TELEPHONE – RESEAUX CABLES

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

EXCEPTIONS

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

ARTICLE 5 – SUPERFICIES MINIMALE DES TERRAINS

Article supprimé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR)

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions principales doivent être implantées à au moins 3,00 mètres de l'alignement des voies.
- Toutefois les constructions à usage d'habitat collectif doivent être implantées en retrait minimum de 5,00 mètres de l'alignement des voies.
- Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un recul supplémentaire peut être imposé pour des raisons de sécurité de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.
- Toutefois, les piscines doivent être implantées à au moins 2,00 mètres de l'alignement des voies.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Ces règles s'appliquent également :

- Le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- Aux constructions annexes telles que garages et abris de jardin.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse, cette distance ne pouvant être inférieure à 4,00 mètres (lorsque la construction comporte des éléments d'architecture traditionnelle -lucarnes, petites croupes, etc.- l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de cette hauteur).
- Toutefois, les constructions dont la hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse n'excède pas 4,00 mètres (avec une tolérance de 2,00 mètres supplémentaires pour les pignons comportant une pointe ou une demi-croupe ainsi que pour les éléments reconnus indispensables telles que les cheminées...), peuvent être implantées en limite(s) séparative(s).
- Cependant, le côté des constructions implantées en limite(s) séparative(s) ou à moins de 4,00 mètres de celle(s)-ci ne doit pas avoir une longueur supérieure à 40,00 mètres.
- Dans le secteur de la Z.A.C. d'Echenilly, le long de la contre-allée du mail central (côté nord), les constructions peuvent être implantées en limite(s) séparative(s).
- Les piscines doivent être implantées à au moins 3,00 mètres de la limite séparative.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- La distance séparant deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 8,00 mètres.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- Aux constructions annexes telles que garages, piscines et abris de jardin.
- Aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 35% de la surface du terrain. Cette emprise est portée à 60% dans le cas de constructions à usage d'activités et dans le cas de constructions à usage d'habitat collectif.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Cette règle ne s'applique pas :

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

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions à usage d'habitat individuel sont limitées à un rez-de-chaussée sur sous-sol plus un étage plus combles.
En outre, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitat individuel, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 10,00 mètres.
- Les constructions à usage d'habitat collectif sont limitées à un rez-de-chaussée sur sous-sol plus deux étages plus combles.
- La hauteur maximale des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), ne doit pas excéder 7,00 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

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

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

- Forme
 - Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec celles des constructions environnantes.
 - Les annexes d'habitation seront de préférence comprises dans le volume de la construction ou lui seront accolées ; dans ce cas, la toiture pourra être à un seul pan dont la pente pourra être différente de celle des toitures existantes.

- Les toitures terrasses ou à une pente peuvent être autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.
- Les toitures terrasses accessibles sont interdites.
- Les pentes des talus de remblaiement en périphérie des constructions ne doivent pas excéder 15° par rapport au terrain naturel.
- Aspect des matériaux et couleurs
- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie doivent s'harmoniser avec ceux des constructions environnantes.

Toitures :

- Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires.
- Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions environnantes.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.
- Clôtures
- En bordure des emprises publiques
 - Les clôtures doivent être constituées de grilles, d'éléments en bois, en plastique ou de grillage reposant sur un mur bahut, d'une hauteur maximum de 0,60 mètre.
 - La hauteur totale des clôtures, mesurée à partir du sol naturel, y compris celle des haies, ne peut excéder 2,00 mètres.
 - Cette hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre, y compris pour les haies, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
 - Les clôtures pleines sont autorisées sous réserve que leur hauteur n'excède pas 1,80 mètre.
 - En absence de clôture, une bordurette devra marquer la limite entre le domaine public et la propriété privée.
 - Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.
- Sur les limites séparatives
 - Les clôtures pleines ou non, y compris les haies, doivent avoir une hauteur maximum de 2,00 mètres.
- Dans tous les cas
 - Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.

- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.)
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles portant sur les clôtures s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
 - Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et portera également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

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

Normes de stationnement

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

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

1. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION COLLECTIVE

Une place de stationnement par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher de construction avec au minimum une place et demi par logement.

Une place de stationnement visiteur par tranche pleine de 4 logements.

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

2. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION INDIVIDUELLE

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

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

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

4. POUR LES ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS

Une place de stationnement par 80 m² de la surface de plancher de la construction.

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

5. POUR LES ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS LES CLINIQUES ET LES FOYERS DES PERSONNES AGEES ET LES MAISONS DE RETRAITES PUBLIQUES OU PRIVEES

Etablissements hospitaliers et cliniques et maisons de retraites publiques ou privées : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'1 place pour 2 lits.

En sus, 2 places de stationnement seront créées par tranche de 25 m² de surface dédiée aux consultations.

Foyers des personnes âgées : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'1 place pour 3 lits.

6. POUR LES ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX

Commerces courants

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.

Hôtels et restaurants

Une place de stationnement par chambre

Une place de stationnement pour 10 mètres carrés de salle de restaurant

Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

7. SALLES POUR LES SPECTACLES ET REUNIONS

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

8. POUR LES ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT

Etablissements du premier degré

Deux places de stationnement par classe.

Etablissements du deuxième degré

Trois places de stationnement par classe.

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

25 places de stationnement pour 100 personnes.

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

9. POUR LES LOGEMENTS ET RESIDENCES ETUDIANTES

Une place de stationnement par logement étudiant.

Une place de stationnement visiteur par tranche pleine de 4 logements.

10. DISPOSITIONS RELATIVES AUX 2 ROUES ET AUX VEHICULES ELECTRIQUES

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions à usage d'habitation individuelle, devra prévoir un local ou un espace réservé au stationnement des deux roues.

Concernant les logements collectifs, en plus du nombre de places de stationnement obligatoires pour les logements, la création d'une borne électrique et l'aménagement d'une place dédiée est obligatoire.

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

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Toute construction à usage d'habitation collective doit être accompagnée d'un ou plusieurs espaces verts communs, plantés d'arbres et d'arbustes, aménagés en aire de jeux et/ou de repos. La surface de ces espaces doit correspondre à au moins 15% de la surface du terrain d'assiette, sans toutefois pouvoir être inférieure à 100,00 mètres carrés d'un seul tenant.
- Pour toute construction à usage d'habitation individuelle, 15% de la surface d'assiette du terrain devra être aménagée en espace vert.
- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées dans les espaces communs cités ci-dessus.
- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives.
- Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUL

CARACTERE DE LA ZONE 1AUL

La zone 1AUL est une zone à urbaniser destinée principalement aux activités de tourisme, de loisirs et de sports ainsi qu'aux équipements publics.

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

Une partie de la zone est située dans les fuseaux de protection du paysage tels que délimités sur le règlement graphique.

SECTION 1

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

ARTICLE 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitation ne respectant pas les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
- Les surfaces commerciales.
- Les entrepôts liés ou non à une surface commerciale.
- Les constructions à usage agricole.
- Les silos.
- Les dancings et boîtes de nuit.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les opérations d'aménagement de toute nature, à l'exception de celles qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou qui sont liées aux activités de tourisme, de loisirs ou de sports.
- Les activités économiques de toute nature, à l'exception de celles qui sont liées aux activités de tourisme, de loisirs ou de sports.
- Les dépôts collectifs de véhicules à l'air libre.
- Les dépôts collectifs de caravanes à l'air libre.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

- Les dépôts de déchets de toute nature (matériaux de démolition, ferraille et carcasses de véhicules ...).
- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes ou d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés à cet effet, à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

ARTICLE 2 – TYPES D'OCCUPATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions sont admises à la condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou qu'elles soient liées aux activités de tourisme, de loisirs ou de sports.
- Les constructions d'habitation et leurs annexes sont admises à la condition qu'elles soient nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

L'emprise du passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 6,00 mètres.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aucun projet ne peut prendre accès sur la Rocade Ouest.

VOIRIE

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10,00 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future. En cas de raccordement futur, une impasse provisoire peut être acceptée.
- Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures, de tourner (voir annexes du règlement). Leur emprise ne peut être inférieure à 10,00 mètres.

- De surcroît, dans toute opération d'aménagement, en cas de création d'une desserte interne, celle-ci doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction. Cette desserte interne doit répondre aux caractéristiques définies ci-dessus.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ou établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur (voir le zonage d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires).
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public après sa réalisation.
- Les effluents d'origine non domestique peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- De surcroît, pour toute opération d'aménagement, en l'absence d'un réseau public d'assainissement, un assainissement collectif peut, en cas de besoin, être exigé.

- Cet assainissement interne doit être raccordable au futur réseau public, dès sa réalisation.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales (toitures, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.
- En l'absence de gestion des eaux pluviales par techniques alternatives aux réseaux, en l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau collecteur insuffisant, la voirie de toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eaux pluviales récupérées dans un dispositif adapté.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

ELECTRICITE – TELEPHONE – RESEAUX CABLES

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

EXCEPTIONS

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

ARTICLE 5 – SUPERFICIES MINIMALE DES TERRAINS

Article supprimé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR)

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions principales doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement des voies d'au moins 5,00 mètres.
- Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un recul supplémentaire peut être imposé pour des raisons de sécurité de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.
- Toutefois, les piscines doivent être implantées à au moins 2,00 mètres de l'alignement des voies.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Ces règles s'appliquent également :

- Le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- Aux constructions annexes telles que garages et abris de jardin.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Dans une bande de 50,00 mètres mesurés à partir de l'alignement de la Rocade Ouest, la hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 7,00 mètres.
- Au-delà de cette bande de 50,00 mètres mesurés à partir de l'alignement de la Rocade Ouest, la hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 9,00 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

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

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

- Forme
 - Les constructions doivent s'intégrer dans l'environnement et le paysage à travers leur composition architecturale, leur volume et leurs proportions en termes de bâti et de toiture.
- Aspect des matériaux et couleurs
 - Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie doivent s'harmoniser avec ceux des constructions environnantes.
- Clôtures
 - Les clôtures doivent être constituées de grilles, d'éléments en bois, en plastique ou de grillage.
 - La hauteur totale des clôtures, mesurée à partir du sol naturel, y compris celle des haies, ne peut excéder 2,00 mètres.
 - Cette hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre, y compris pour les haies, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
 - Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.).
 - Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles portant sur les clôtures s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
 - Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et portera également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir normes ci-dessous).

Normes de stationnement

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

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

1. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION COLLECTIVE

Une place de stationnement par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher de construction avec au minimum une place et demi par logement.

Une place de stationnement visiteur par tranche pleine de 4 logements.

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

2. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION INDIVIDUELLE

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

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

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

4. POUR LES ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS

Une place de stationnement par 80 m² de la surface de plancher de la construction.

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

5. POUR LES ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS LES CLINIQUES ET LES FOYERS DES PERSONNES AGEES ET LES MAISONS DE RETRAITES PUBLIQUES OU PRIVEES

Etablissements hospitaliers et cliniques et maisons de retraites publiques ou privées : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'1 place pour 2 lits.

En sus, 2 places de stationnement seront créées par tranche de 25 m² de surface dédiée aux consultations.

Foyers des personnes âgées : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'1 place pour 3 lits.

6. POUR LES ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX

Commerces courants

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.

Hôtels et restaurants

Une place de stationnement par chambre

Une place de stationnement pour 10 mètres carrés de salle de restaurant

Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

7. SALLES POUR LES SPECTACLES ET REUNIONS

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

8. POUR LES ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT

Etablissements du premier degré

Deux places de stationnement par classe.

Etablissements du deuxième degré

Trois places de stationnement par classe.

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

25 places de stationnement pour 100 personnes.

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

9. POUR LES LOGEMENTS ET RESIDENCES ETUDIANTES

Une place de stationnement par logement étudiant.

Une place de stationnement visiteur par tranche pleine de 4 logements.

10. DISPOSITIONS RELATIVES AUX 2 ROUES ET AUX VEHICULES ELECTRIQUES

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions à usage d'habitation individuelle, devra prévoir un local ou un espace réservé au stationnement des deux roues.

Concernant les logements collectifs, en plus du nombre de places de stationnement obligatoires pour les logements, la création d'une borne électrique et l'aménagement d'une place dédiée est obligatoire.

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

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les aires de stationnement et d'accueil doivent être paysagées.
- En outre, les aires de stationnement et d'accueil doivent compter un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.
- Tout aménagement végétal doit être composé de plantations d'essences champêtres locales.
- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives.
- Les plantations à réaliser délimitées le long de la Rcade Ouest doivent prendre la forme d'une bande boisée composée d'essences locales de moyen et de haut jet.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUU

CARACTERE DE LA ZONE 1AUU

La zone 1AUU est destinée à l'accueil des activités économiques de type commercial et/ou touristique.

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

SECTION 1

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

ARTICLE 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Aux abords des voies bruyantes telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitation ne respectant pas les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
- Les constructions à usage agricole.
- Les dancings et boîtes de nuit.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les opérations d'aménagement destinées aux habitations.
- Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel des zones voisines.
- Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement et qui sont soumises à autorisation.
- Les élevages d'animaux.
- Les aires de jeux et de sports ouverts au public.
- Les parcs d'attractions.
- Les dépôts collectifs de véhicules à l'air libre.
- Les dépôts collectifs de caravanes à l'air libre.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- Les dépôts de déchets de toute nature (matériaux de démolition, ferraille, carcasse de véhicules, etc.).

- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes.

ARTICLE 2 – TYPES D'OCCUPATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions sont admises à la condition qu'elles s'intègrent dans une organisation cohérente du secteur.
- Les constructions sont admises à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées (de type commercial et/ou touristique).
- Les constructions d'habitation et leurs annexes sont admises à condition qu'elles soient nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées. En aucun cas, l'habitation ne doit constituer l'occupation dominante.

SECTION 2

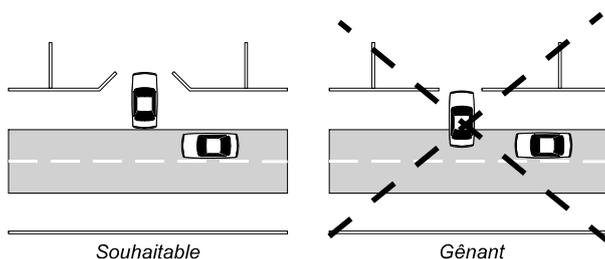
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

- Aucun projet ne peut prendre accès sur la Rocade Ouest.
- L'emprise du passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 6,00 mètres.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle (s) de ces voies, qui pourrait présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.
- Si les accès sont munis d'un système de fermeture, celui-ci peut être implanté en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement de la voie, afin de ne pas gêner la circulation.

Exemple



- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

VOIRIE

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10,00 mètres. Cependant, en cas de voie à sens unique, cette emprise peut être réduite à 8,00 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future. En cas de raccordement futur, une impasse provisoire peut être acceptée.
- Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures, de tourner (voir annexes du règlement). Leur emprise ne peut être inférieure à 10,00 mètres.
- De surcroît, dans toute opération d'aménagement, en cas de création d'une desserte interne, celle-ci doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction. Cette desserte interne doit répondre aux caractéristiques définies ci-dessus.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ou établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur (voir le zonage d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires).

- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public après sa réalisation.
- Les effluents d'origine non domestique peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- De plus, pour toute opération d'aménagement, en l'absence d'un réseau public d'assainissement, un assainissement collectif peut, en cas de besoin, être exigé.
- Cet assainissement interne doit être raccordable au futur réseau public, dès sa réalisation.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

Eaux pluviales

- En l'absence de gestion des eaux pluviales par techniques alternatives aux réseaux, en l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau collecteur insuffisant, la voirie de toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eaux pluviales récupérées dans un dispositif adapté.
- Par ailleurs, les eaux pluviales (toitures, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.
- Les eaux pluviales des installations classées pour la protection de l'environnement doivent être traitées puis stockées dans un bassin étanche afin de pouvoir contrôler leur qualité avant infiltration.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

ELECTRICITE – TELEPHONE – RESEAUX CABLES

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

EXCEPTIONS

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

ARTICLE 5 – SUPERFICIES MINIMALE DES TERRAINS

Article supprimé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR)

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions principales doivent être implantées à au moins 5,00 mètres de l'alignement des voies.
- Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un recul supplémentaire peut être imposé pour des raisons de sécurité de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.
- Toutefois, le long de la RD 677, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement de la voie, soit en retrait minimum de 3,00 mètres.
- Les piscines doivent être implantées à au moins 2,00 mètres de l'alignement des voies.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Ces règles s'appliquent également :

- Le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse cette distance ne pouvant être inférieure à 4,00 mètres (lorsque la construction comporte des éléments d'architecture traditionnelle -lucarnes, petites croupes, etc- l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de cette hauteur).
- Les piscines doivent être implantées à au moins 3,00 mètres de la limite séparative.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- La distance séparant deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 8,00 mètres.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

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

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 10,00 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

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

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

- Forme
 - Les constructions d'habitation nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées doivent être intégrées dans le volume des constructions d'activités.
- Aspect des matériaux et couleurs
 - Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie doivent s'harmoniser avec ceux des constructions environnantes.
 - Toitures : les couvertures en matériaux apparents brillants sont interdites.
 - Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
 - Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.
 - Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.
- Clôtures
 - En bordure des emprises publiques
 - Les clôtures doivent être constituées de grilles, d'éléments en bois, en plastique ou de grillage reposant sur un mur bahut, d'une hauteur maximum de 0,60 mètre.

- La hauteur totale des clôtures, mesurée à partir du sol naturel, y compris celle des haies, ne peut excéder 3,00 mètres.
- Cette hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre, y compris pour les haies, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- Les clôtures pleines sont interdites.
- Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.
- Sur les limites séparatives
 - Les clôtures pleines ou non, y compris les haies, doivent avoir une hauteur maximum de 2,00 mètres.
- Dans tous les cas
 - Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.
 - Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
 - Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.)
 - Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles portant sur les clôtures s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et portera également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

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

Normes de stationnement

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

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

1. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION COLLECTIVE

Une place de stationnement par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher de construction avec au minimum une place et demi par logement.

Une place de stationnement visiteur par tranche pleine de 4 logements.

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

2. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION INDIVIDUELLE

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

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

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

4. POUR LES ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS

Une place de stationnement par 80 m² de la surface de plancher de la construction.

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

5. POUR LES ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS LES CLINIQUES ET LES FOYERS DES PERSONNES AGEES ET LES MAISONS DE RETRAITES PUBLIQUES OU PRIVEES

Etablissements hospitaliers et cliniques et maisons de retraites publiques ou privées : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'1 place pour 2 lits.

En sus, 2 places de stationnement seront créées par tranche de 25 m² de surface dédiée aux consultations.

Foyers des personnes âgées : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'1 place pour 3 lits.

6. POUR LES ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX

Commerces courants

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.

Hôtels et restaurants

Une place de stationnement par chambre

Une place de stationnement pour 10 mètres carrés de salle de restaurant

Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

7. SALLES POUR LES SPECTACLES ET REUNIONS

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

8. POUR LES ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT

Etablissements du premier degré

Deux places de stationnement par classe.

Etablissements du deuxième degré

Trois places de stationnement par classe.

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

25 places de stationnement pour 100 personnes.

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

9. POUR LES LOGEMENTS ET RESIDENCES ETUDIANTES

Une place de stationnement par logement étudiant.

Une place de stationnement visiteur par tranche pleine de 4 logements.

10. DISPOSITIONS RELATIVES AUX 2 ROUES ET AUX VEHICULES ELECTRIQUES

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions à usage d'habitation individuelle, devra prévoir un local ou un espace réservé au stationnement des deux roues.

Concernant les logements collectifs, en plus du nombre de places de stationnement obligatoires pour les logements, la création d'une borne électrique et l'aménagement d'une place dédiée est obligatoire.

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

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- La surface des espaces verts doit correspondre à 5 % minimum de la superficie du terrain d'assiette de la construction.
- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.
- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives.
- Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- Les plantations à réaliser telles qu'elles sont délimitées sur le règlement graphique doivent être composées d'essences fruitières.

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUA

CARACTERE DE LA ZONE 2AUA

La zone 2AUA est une zone naturelle destinée à l'extension urbaine future de la commune à vocation d'habitat. L'urbanisation immédiate est presque totalement interdite dans les conditions du présent règlement.

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

SECTION 1

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

ARTICLE 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les constructions de toute nature, à l'exception :
 - des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les opérations d'aménagement de toute nature.
- Les activités économiques de toute nature, à l'exception de l'activité agricole.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- Les parcs d'attractions.
- Les aires de stationnement.
- Les dépôts collectifs de véhicules à l'air libre.
- Les dépôts collectifs de caravanes à l'air libre.
- Les affouillements et exhaussements du sol.
- Les dépôts de déchets de toute nature (matériaux de démolition, ferraille, carcasse de véhicules, etc.).
- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes.

ARTICLE 2 – TYPES D'OCCUPATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementés par le Plan Local d'Urbanisme.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementés par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementés par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 5 – SUPERFICIES MINIMALE DES TERRAINS

Article supprimé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR)

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementés par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementés par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementés par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Non réglementés par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementés par le Plan Local d'Urbanisme.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des milieux naturels et des paysages.

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

Une partie de la zone est située en zone inondable correspondant aux débordements de cours d'eau, remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique.

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

SECTION 1

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

ARTICLE 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les constructions de toute nature, à l'exception :
 - des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les opérations d'aménagement de toute nature.
- Les activités économiques de toute nature, à l'exception de l'activité agricole.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- Les parcs d'attractions.
- Les dépôts collectifs de véhicules à l'air libre.
- Les dépôts collectifs de caravanes à l'air libre.
- Les affouillements et exhaussements du sol.
- Les dépôts de déchets de toute nature (matériaux de démolition, ferraille, carcasse de véhicules, etc.).
- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes.
- Dans les espaces boisés classés, les défrichements, ainsi que toute occupation ou utilisation du sol susceptible de compromettre l'état boisé et la vocation de l'espace.

ARTICLE 2 – TYPES D'OCCUPATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementés par le Plan Local d'Urbanisme.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementés par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementés par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 5 – SUPERFICIES MINIMALE DES TERRAINS

Article supprimé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR)

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementés par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementés par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementés par le Plan Local d'Urbanisme.

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

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Non réglementés par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR)

ANNEXE « DEFINITIONS »

PROPRIETE

TERRAIN

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

Une unité foncière est un ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

LIMITE SEPARATIVE

Ligne qui sépare deux unités foncières contiguës.

MODES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

OPERATION D'AMENAGEMENT :

Lotissement, groupe d'habitations, A.F.U - Z.A.C.

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

PERMIS DE CONSTRUIRE « VALANT DIVISION » OU « GROUPE »

Travaux qui portent sur la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette comprenant une ou plusieurs unités foncières contiguës, doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet. (R 431-24)

GROUPE D'HABITATION OU GROUPEMENT D'HABITATION

Réalisation sur un même terrain de plusieurs constructions à usage d'habitat individuel, d'habitat collectif ou d'activités.

LOTISSEMENT

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Les lotissements qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement ou qui sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé, sont soumis à permis d'aménager.

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

CONSTRUCTION A USAGE D'HABITAT INDIVIDUEL

Construction comportant un seul logement.

Les constructions accolées sont considérées comme des constructions individuelles.

CONSTRUCTION A USAGE D'HABITAT COLLECTIF

Construction comportant au moins 2 logements.

COEFFICIENTS

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Rapport entre la surface hors œuvre nette de plancher définie à l'article R.112.2 du Code de l'Urbanisme susceptible d'être édifiée sur le terrain et la superficie dudit terrain.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est définie comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplomb inclus.

Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre la surface bâtie au sol et la surface du terrain.

VOIRIE

LIMITE DE LA VOIE

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

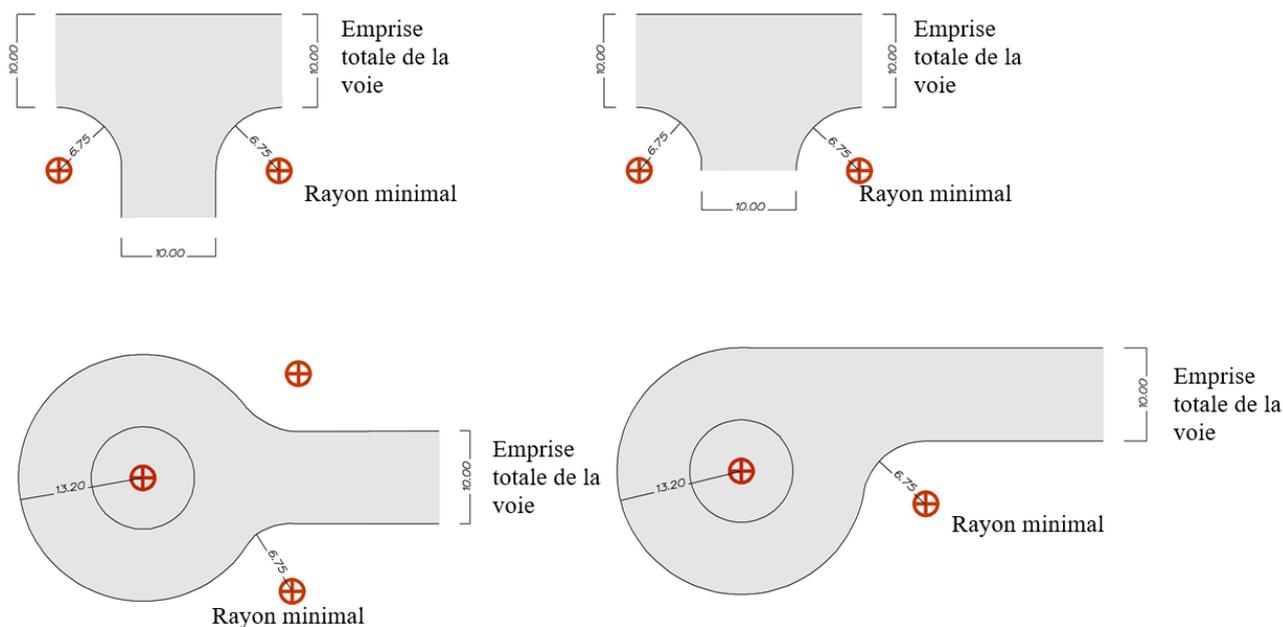
LARGEUR D'UNE VOIE

Largeur de l'emprise d'une voie.

VOIE NOUVELLES EN IMPASSE

Dans les voies nouvelles en impasse, il y a lieu de prévoir une aire de retournement pour la manœuvre des véhicules de collecte d'ordures ménagères et les véhicules de secours.

Dans le cas d'une voie nouvelle en impasse de 10,00 mètres d'emprise, cette aire devra s'inscrire dans les gabarits suivants :



DIVERS

ACROTERE

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

LARGEUR D'UN TERRAIN

Le terme "largeur" employé parfois dans le règlement s'entend comme le plus petit côté d'un rectangle.

CROUPE

Petit versant réunissant à leurs extrémités les longs pans de certains toits allongés.

PETITE COUPE OU DEMI-CROUPE

Croupe qui ne descend pas aussi bas que les longs pans en d'autres termes, c'est un pignon coupé.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Il n'y a changement de destination qu'entre les différentes catégories fixées à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme relatif au règlement de P.L.U. : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt.

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

CONSTRUCTIONS PUBLIQUES OU D'INTERET COLLECTIF

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

EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

Création de surface supplémentaire (surface de plancher) à partir d'une construction existante, que ce soit horizontalement ou verticalement (création d'un étage supplémentaire, par exemple).

FAÇADE DE TERRAIN

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

FAÇADE DE CONSTRUCTION

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

INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Exemples d'installations :

- Antennes,
- Poteaux,
- Pylônes,
- Station hertzienne,
- Ouvrages techniques divers,
- Relais,
- Postes de sectionnement, de coupure, de détente et de livraison,
- Postes de transformation,
- Château d'eau,
- Station épuration, etc.

LIMITES SEPARATIVES

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

HAUTEUR

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

CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

E.H.P.A.D. (ETABLISSEMENT D'HEBERGEMENT POUR PERSONNES AGEES DEPENDANTES)

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

RESIDENCE SENIORS

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

HAIES VIVES

Les haies vives sont des haies pluri-espèces composées de persistants et éventuellement de caducs permettant d'apporter de la variété.

DISPOSITIFS A CLAIRE-VOIE

Dispositifs composés d'éléments qui laissent passer le jour.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Les surfaces non closes telles que des balcons et loggias ne sont pas prises en compte. (L. 112-1 du code de l'urbanisme).

Doivent être prises en compte les surfaces de plancher, mesurées au-dessus des plinthes, de tous les niveaux : les rez-de-chaussée et tous les étages, tous les niveaux intermédiaires tels que les mezzanines, les combles et sous-sol, aménageables ou non.

ANNEXE « ESPACES BOISES »

ARTICLE L.130.1 DU CODE DE L'URBANISME

(Loi n° 93-24 du 08.01.93, Loi n° 76-1285 du 31.12.76, Loi n°83-8 du 07.01.83, Loi n°83-663 du 22.07.83 et Loi n°2000-1208 du 13.12.00)

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignement.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes ou l'établissement d'un Plan Local d'Urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration prévue par l'article L 421-4, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code Forestier,
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé, conformément à l'article L 222-6 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L 222-6 du même code,
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral après avis du centre régional de la propriété forestière.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

- a) Dans les communes où un Plan Local d'Urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L.421.2.1 à L.421.2.8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82.213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L.421.2.4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L.421.9 sont alors applicables ;

b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

ARRETE PREFECTORAL N° 78.3260 DU 10 JUILLET 1978

Sont dispensées de l'autorisation préalable prévue par l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme, les coupes entrant dans une des catégories ainsi définies :

CATEGORIE 1 :

Coupes d'amélioration des peuplements de feuillus et de résineux traités en futaie régulière effectuées à une rotation de 5 ans ou plus et prélevant au maximum le tiers du volume sur pied.

CATEGORIE 2 :

Coupes rases de peupliers sous réserve d'une reconstitution de l'état boisé dans un délai de 3 ans et qu'aucune coupe rase contiguë ne soit pratiquée dans ce délai dans la même propriété.

CATEGORIE 3 :

Coupes de régénération des peuplements résineux sous réserve de reconstitution de l'état boisé dans un délai de 3 ans et qu'aucune coupe contiguë ne soit pratiquée dans ce délai dans la même propriété.

CATEGORIE 4 :

Coupes rases de taillis simples parvenus à maturité respectant l'ensouchement et permettant la production de rejets dans les meilleures conditions ainsi que les coupes préparant une conversion du taillis en taillis sous futaie ou futaie feuillue.

CATEGORIE 5 :

Coupes de taillis sous futaie prélevant moins de 50 % du volume des réserves existant avant la coupe, et à condition que la dernière coupe sur la surface parcourue remonte à plus de 24 ans ainsi que les coupes préparatoires à la conversion du taillis sous futaie en futaie feuillue.

CATEGORIE 6 :

Coupes de jardinage cultural en futaie résineuse.

CATEGORIE 7 :

Coupes sanitaires justifiées par l'état des arbres.

CES DISPOSITIONS S'APPLIQUENT SOUS RESERVE :

- 1) Que les surfaces parcourues par ces coupes en un an soient inférieures ou égales aux surfaces maximales ci-après :
 - Catégorie 1 sans limitation
 - Catégorie 2 5 ha
 - Catégorie 3 5 ha
 - Catégorie 4 10 ha
 - Catégorie 5 10 ha
 - Catégories 6 et 7 sans limitation.
- 2) Que ces parcelles à exploiter ne soient pas situées sur :

- Une zone urbaine ou d'urbanisation future délimitée par un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé,
- Une zone d'aménagement concerté faisant l'objet d'un plan d'aménagement de zone approuvé (P.A.Z.),
- Les sites et paysages sur lesquels des mesures de protection peuvent être prises en application de l'article R.142.2 du Code de l'Urbanisme.

ANNEXE « CODE DE L'URBANISME »

DISPOSITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES DEMEURANT APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE

Art. L.111-7

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus par les articles L.111-9 et L.111-10 du présent titre, ainsi que par les articles L.123-6 (dernier alinéa), L.311-2 et L.313-2 (alinéa 2) du présent code et par l'article L.331-6 du code de l'environnement.

Art. L.111-8

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans.

Lorsqu'une décision de sursis a été prise en application des articles visés à l'article L.111-7, l'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial.

Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans.

A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Art. L.123-6 (extrait)

A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L.111-8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

Art. L. 421-8

A l'exception des constructions mentionnées au b de l'article L. 421-5, les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code doivent être conformes aux dispositions mentionnées à l'article L. 421-6.

Art. L. 421-5

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, par dérogation aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4, sont dispensés de toute formalité au titre du présent code en raison :

- a) De leur très faible importance ;
- b) De la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés ;
- c) Du fait qu'ils nécessitent le secret pour des raisons de sûreté ;
- d) Du fait que leur contrôle est exclusivement assuré par une autre autorisation ou une autre législation.

Art. L. 421-6

Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

Art. R.111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art. R.111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R.111.15.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies à l'article L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art. R.111.21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

EXTRAIT DU CODE DE L'URBANISME

TITRE II - DISPOSITIONS COMMUNES AUX DIVERSES AUTORISATIONS ET AUX DECLARATIONS PREALABLES

CHAPITRE PREMIER - CHAMP D'APPLICATION

(D. no 2007-18, 5 janv. 2007, art. 9)

SECTION I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Sous-section 1 - Constructions nouvelles soumises a permis de construire

Art. R*. 421-1

Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

- a) Des constructions mentionnées aux articles R*. 421-2 à « R*. 421-8-1 » qui sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme ;
- b) Des constructions mentionnées aux articles R*. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Art. R*. 421-2

Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé :

- a) Les constructions nouvelles répondant aux critères cumulatifs suivants :
 - une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres ;
 - une emprise au sol inférieure ou égale à « cinq » mètres carrés ;
 - une surface de plancher inférieure ou égale à « cinq » mètres carrés.
- b) Les habitations légères de loisirs implantées dans les emplacements mentionnés aux 1o à 4o de l'article R*. 111-32 » et dont la surface de plancher est inférieure ou égale à trente-cinq mètres carrés
- c) Les éoliennes « terrestres » dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres ainsi que les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à trois kilowatts et dont la hauteur maximum au-dessus du sol ne peut pas dépasser un mètre quatre-vingt
- d) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés
- e) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à un mètre quatre-vingt
- f) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R**. 421-12
- g) Les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R**. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière
- h) Le mobilier urbain
- i) Les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière
- j) Les terrasses ou plates-formes de plain-pied

Art. R*. 421-3

Sont dispensés de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité :

- a) Les murs de soutènement ;

- b) Tout ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime ou fluviale tels que les voies, ponts, infrastructures portuaires ou aéroportuaires.

Art. R*. 421-4

Sont également dispensés de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature, les canalisations, lignes ou câbles, lorsqu'ils sont souterrains.

Art. R*. 421-5

Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées, les constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois.

Toutefois, cette durée est portée à :

- a) Un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au relogement d'urgence des personnes victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique ;
- b) Une année scolaire en ce qui concerne les classes démontables installées dans les établissements scolaires ou universitaires pour pallier les insuffisances temporaires de capacités d'accueil ;
- c) La durée du chantier, en ce qui concerne les constructions temporaires directement nécessaires à la conduite des travaux ainsi que les installations liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction et pour une durée d'un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants, lorsqu'elles sont implantées à moins de trois cents mètres du chantier ;
- d) La durée d'une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive, dans la limite d'un an, en ce qui concerne les constructions ou installations temporaires directement liées à cette manifestation.

A l'issue de cette durée, le constructeur est tenu de remettre les lieux dans leur état initial.

Art. R*. 421-6

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité et dans les sites classés, la durée d'un an mentionné au d de l'article R. 421-5 est limitée à trois mois.

Art. R*. 421-7

Dans les sites classés, les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité et dans des périmètres justifiant une protection particulière et délimités par une délibération motivée du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, la durée de trois mois mentionnée au premier alinéa de l'article R. 421-5 est limitée à quinze jours et la durée d'un an mentionnée au c du même article est limitée à trois mois

Art. R*. 421-8

Sont dispensés de toute formalité au titre du présent code, en raison du fait qu'ils nécessitent le secret pour des motifs de sécurité :

- a) Les constructions couvertes par le secret de la défense nationale ;
- b) Les constructions situées à l'intérieur des arsenaux de la marine, des aérodromes militaires et des grands camps figurant sur une liste fixée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre de la défense ;
- c) Les dispositifs techniques nécessaires aux systèmes de radiocommunication numérique de la police et de la gendarmerie nationales ;

- d) Les constructions situées à l'intérieur de l'enceinte des établissements pénitentiaires.

Art. R*. 421-8-1

En application du e de l'article L. 421-5, sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature et de leur implantation sur le domaine public maritime immergé au-delà de la laisse de la basse mer, les installations de production d'électricité à partir de sources d'énergie renouvelable, y compris leurs ouvrages de raccordement aux réseaux publics d'électricité, notamment les éoliennes, les hydroliennes, les installations houlomotrices et marémotrices ainsi que celles utilisant l'énergie thermique des mers.

Sous-section 3 - Constructions nouvelles soumises à déclaration préalable

Art. R*. 421-9

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité et des sites classés, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable, à l'exception des cas mentionnés à la sous-section 2 ci-dessus :

En dehors des « secteurs sauvegardés » et des sites classés, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable, à l'exception des cas mentionnés à la sous-section 2 ci-dessus :

- a) Les constructions dont soit l'emprise au sol, soit la surface de plancher est supérieure à cinq mètres carrés et répondant aux critères cumulatifs suivants :
 - Une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres ;
 - Une emprise au sol inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
 - Une surface de plancher inférieure ou égale à vingt mètres carrés.
- b) Les habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article R*. 111-32, dont la « surface de plancher » est supérieure à trente-cinq mètres carrés ;
- c) Les constructions répondant aux critères cumulatifs suivants :
 - Une hauteur au-dessus du sol supérieure à douze mètres ;
 - Une emprise au sol inférieure ou égale à deux mètres carrés ;
 - Une surface de plancher inférieure ou égale à deux mètres carrés.
- d) Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à soixante-trois mille volts ;
- e) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à deux mètres ;
- f) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts ;
- g) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre un mètre quatre-vingts et quatre mètres, et dont la surface au sol n'excède pas deux mille mètres carrés sur une même unité foncière.
- h) Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à trois kilowatts et dont la hauteur maximum au-dessus du sol peut dépasser un mètre quatre-vingt ainsi que ceux dont la puissance crête est supérieure ou égale à trois kilowatts et inférieure ou égale à deux cent cinquante kilowatts quelle que soit leur hauteur.
- i) Les dispositions du quatrième alinéa ne sont applicables ni aux éoliennes, ni aux ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés au sol.

Art. R*. 421-10

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les ouvrages d'infrastructure prévus au b de l'article R**. 421-3 doivent également être précédés d'une déclaration préalable.

Art. R*. 421-11

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, dans un site classé, dans les réserves naturelles, dans les espaces ayant vocation à être classés dans le cœur d'un futur parc national dont la création a été prise en considération en application de l'article R. 331-4 du code de l'environnement et à l'intérieur du cœur des parcs nationaux délimités en application de l'article L. 331-2 du même code, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable :

- a) Les constructions nouvelles répondant aux critères cumulatifs suivants :
 - Une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres ;
 - Une emprise au sol inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
 - Une surface de plancher inférieure ou égale à vingt mètres carrés.
- b) Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à trois kilowatts ;
- c) Les murs, quelle que soit leur hauteur.

Art. R*. 421-12

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7o de l'article R*. 123-1 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

SECTION II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TRAVAUX EXÉCUTÉS SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET AUX CHANGEMENTS DE DESTINATION DE CES CONSTRUCTIONS

Art. R*. 421-13

Les travaux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) Des travaux mentionnés aux articles R*. 421-14 à R. 421-16, qui sont soumis à permis de construire ;
- b) Des travaux mentionnés à l'article R. 421-17, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les travaux réalisés sur « les constructions et les installations mentionnées aux articles R*. 421-8 et R*. 421-8-1 » ainsi que les travaux relatifs à la reconstruction d'établissements pénitentiaires après mutinerie sont également dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, même s'ils entrent dans le champ des prévisions des a et b du présent article. Les changements de destination de ces constructions sont soumis

à permis de construire dans les cas prévus à l'article R*. 421-14 et à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R. 421-17.

Sous-section 1 - Travaux soumis à permis de construire

Art. R*. 421-14

Sont soumis à permis de construire les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :

- a) Les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à vingt mètres carrés ;
- b) Dans les zones urbaines d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à quarante mètres carrés ; toutefois, demeurent soumis à permis de construire les travaux ayant pour effet la création de plus de vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol, lorsque leur réalisation aurait pour effet de porter la surface ou l'emprise totale de la construction au-delà de l'un des seuils fixés à l'article R*. 431-2 ;
- c) Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations définies à l'article R*. 123-9 ;
- d) Les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4.

Pour l'application du c du présent article, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Art. R*. 421-15

Dans les secteurs sauvegardés dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur est approuvé, sont en outre soumis à permis de construire, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :

- a) Les travaux exécutés à l'intérieur des immeubles ou parties d'immeubles visés au III de l'article L. 313-1, lorsqu'ils ont pour objet ou pour effet de modifier la structure du bâtiment ou la répartition des volumes existants ;
- b) Les travaux qui portent sur un élément que le plan de sauvegarde et de mise en valeur a identifié, en application du 7o de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

Art. R*. 421-16

Tous les travaux portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble inscrit au titre des monuments historiques sont soumis à permis de construire, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et des travaux répondant aux conditions prévues à l'article R*. 421-8

Sous-section 2 - Travaux et changements de destination soumis à déclaration préalable

Art. R*. 421-17

Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R*. 421-14 à R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

- a) Les travaux de ravalement et les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant ;

- b) Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R*. 123-9, pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ;
- c) Dans les secteurs sauvegardés dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur n'est pas approuvé ou dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur a été mis en révision, les travaux effectués à l'intérieur des immeubles ;
- d) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7o de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- e) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- f) Les travaux qui ont pour effet la création soit d'une emprise au sol, soit d'une surface de plancher supérieure à « cinq » mètres carrés et qui répondent aux critères cumulatifs suivants :
 - Une emprise au sol créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
 - Une surface de plancher créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés.

Ces seuils sont portés à quarante mètres carrés pour les projets situés en zone urbaine d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exclusion de ceux impliquant la création d'au moins vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol lorsque cette création conduit au dépassement de l'un des seuils fixés à l'article R*. 431-2 du présent code ;

SECTION III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS AFFECTANT L'UTILISATION DU SOL

Art. R*. 421-18

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) De ceux, mentionnés aux articles R**. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;
- b) De ceux, mentionnés aux articles R*. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Sous-section 1 - Travaux, installations et aménagements soumis à permis d'aménager

Art. R*. 421-19

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- a) Les lotissements :
 - qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement ;
 - ou qui sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé ;
- b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;

- d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1o de l'article R*. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;
- e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;
- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

Art. R*. 421-20

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- Les aménagements mentionnés aux h, i et j de l'article R**. 421-19, quelle que soit leur importance ;
- Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- La création d'un espace public.

Art. R*. 421-21

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, la création d'une voie ou les travaux ayant pour effet de modifier les caractéristiques d'une voie existante doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.

Art. R*. 421-22.

Dans les espaces remarquables ou milieux du littoral qui sont identifiés dans un document d'urbanisme comme devant être préservés en application de l'article L. 146-6, les aménagements mentionnés aux a, b, c et d de l'article R*. 146-2 doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.

Sous-section 2 - Travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable

Art. R*. 421-23

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R**. 421-19 ;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération

- d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R**. 421-19 ;
 - d) L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous :
 - Sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;
 - Sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans renouvelables.

Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte ;

- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7o de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi no 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

Art. R*. 421-23-1

Les dispositions du d de l'article R*. 421-23 ne sont pas applicables :

- a) Aux terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant la date de publication du décret no 2011-1214 du 29 septembre 2011 portant adaptation des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux terrains de camping et aux parcs résidentiels de loisirs ;
- b) Aux emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant la date de publication du décret no 2011-1214 du 29 septembre 2011 portant adaptation des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux terrains de camping et aux parcs résidentiels de loisirs ;

- c) Jusqu'au terme du contrat, aux emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant la date de publication du décret no 2011-1214 du 29 septembre 2011 portant adaptation des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux terrains de camping et aux parcs résidentiels de loisirs.

Art. R*. 421-24

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les travaux, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, ayant pour effet de modifier l'aménagement des abords d'un bâtiment existant doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Art. R*. 421-25

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, l'installation de mobilier urbain ou d'œuvres d'art, les modifications des voies ou espaces publics et les plantations qui sont effectuées sur ces voies ou espaces, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et des travaux imposés par les réglementations applicables en matière de sécurité, doivent également être précédées d'une déclaration préalable.

SECTION IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DÉMOLITIONS

Art. R*. 421-26

Les démolitions mentionnées aux articles R*. 421-27 et R. 421-28 sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R*. 421-29.

Art. R*. 421-27.

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.

Art. R*. 421-28

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
- b) Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine « dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine » ;
- d) Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7o de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

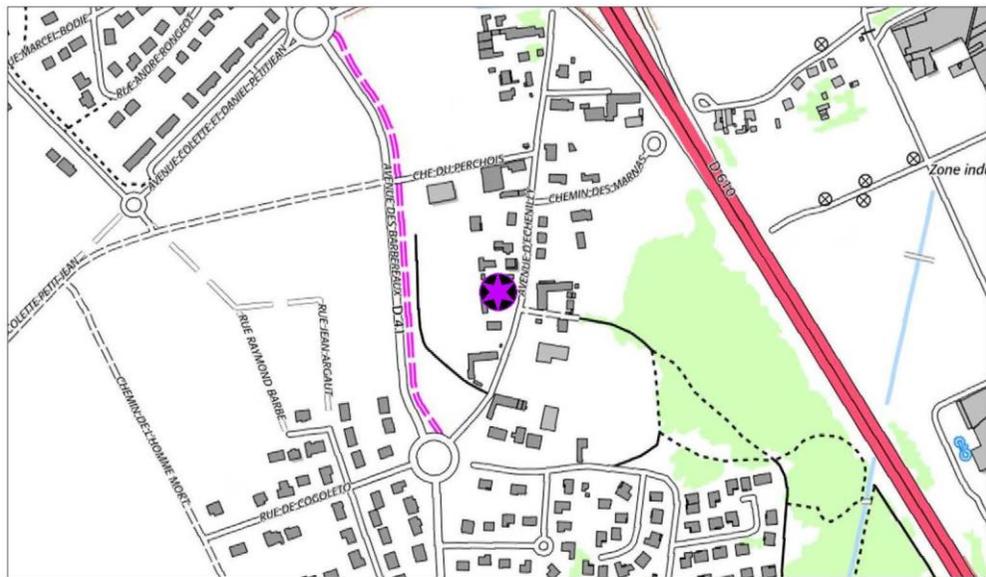
Art. R*. 421-29

Sont dispensées de permis de démolir :

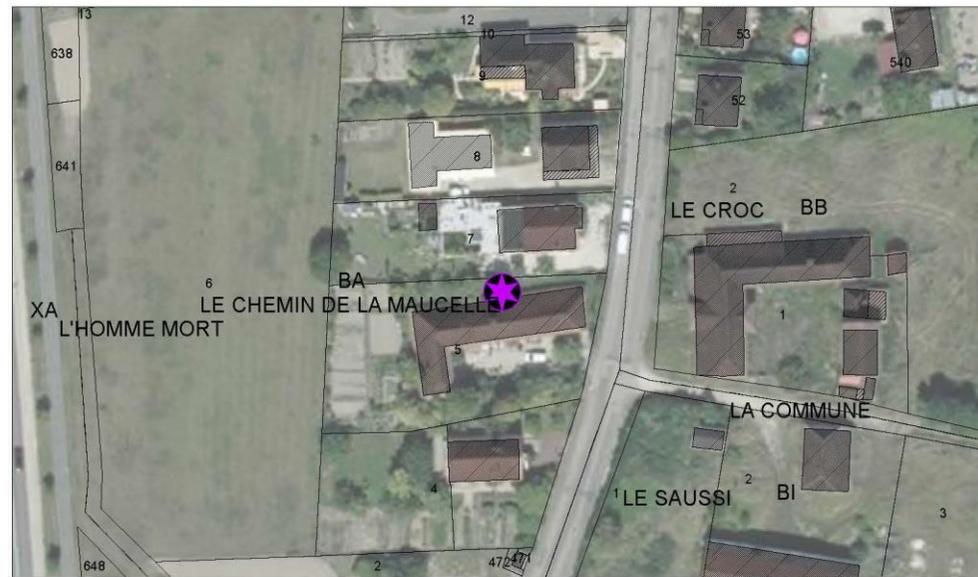
- a) Les démolitions couvertes par le secret de la défense nationale ;
- b) Les démolitions effectuées en application du code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre ;
- c) Les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive ;
- d) Les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés en application du chapitre 1er du titre IV du livre 1er du code de la voirie routière ;
- e) Les démolitions de lignes électriques et de canalisations.

ANNEXE « PATRIMOINE »

Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne

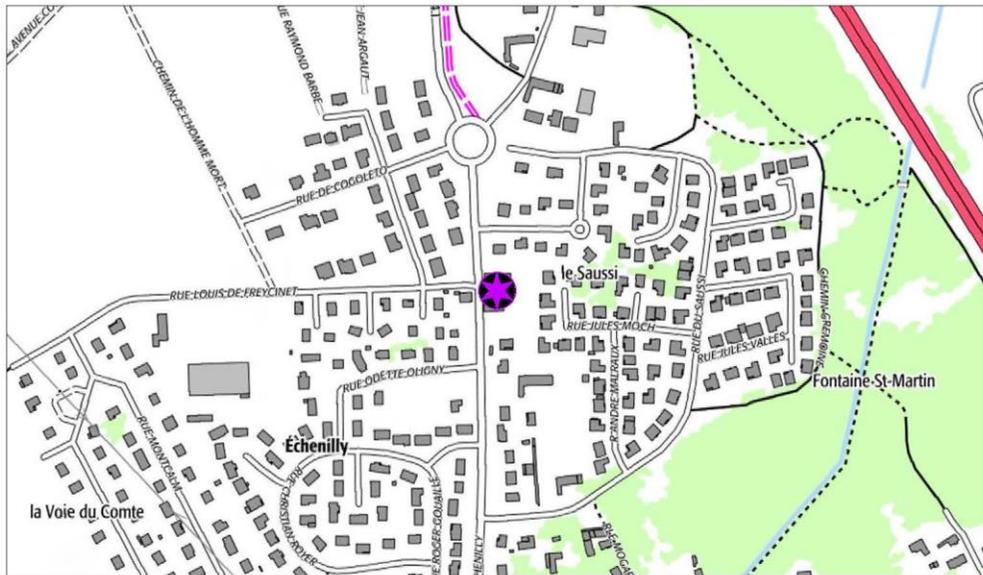


Lieu-dit : Le Chemin de la Maucelle

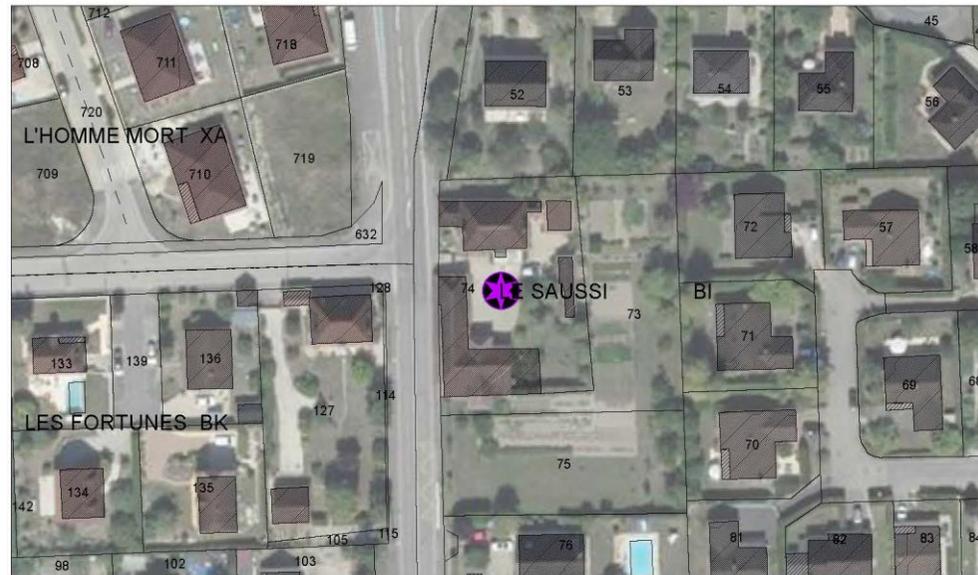
Rue : Avenue d'Echenilly

Type : Corps de ferme en L

Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne

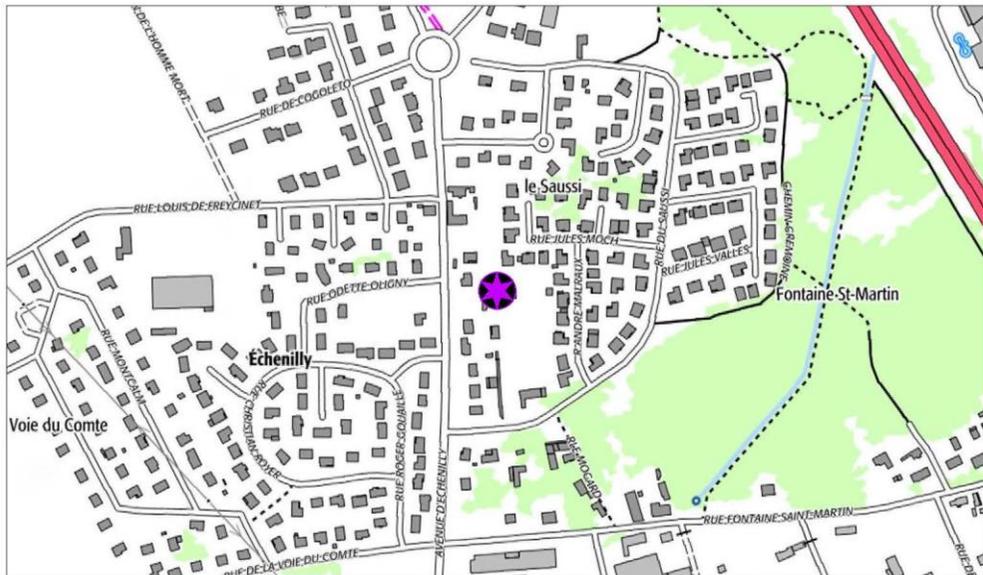


Lieu-dit : Le Saussi

Rue : Avenue d'Echenilly

Type : Bâtiment d'habitation

Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne

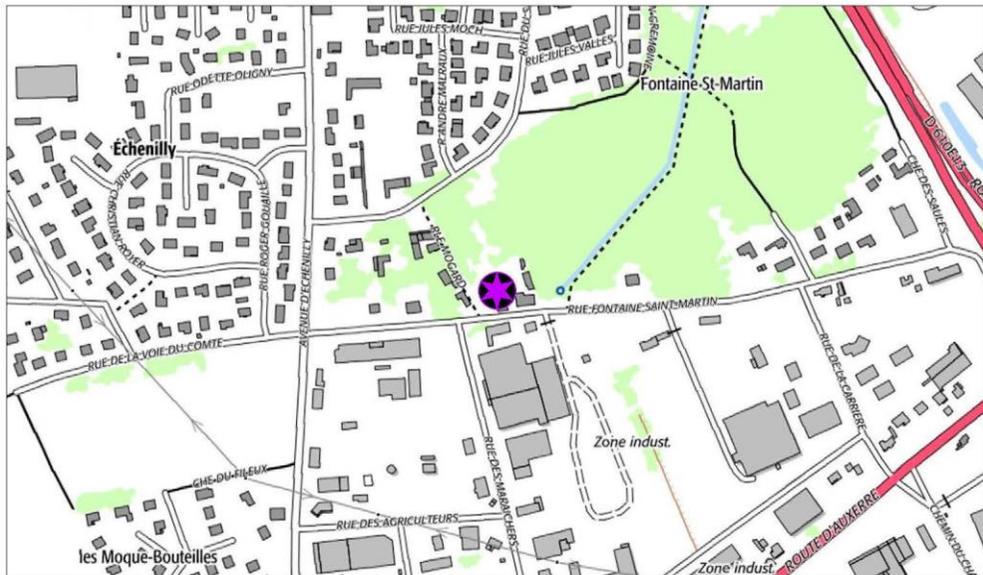


Lieu-dit : Le Saussi

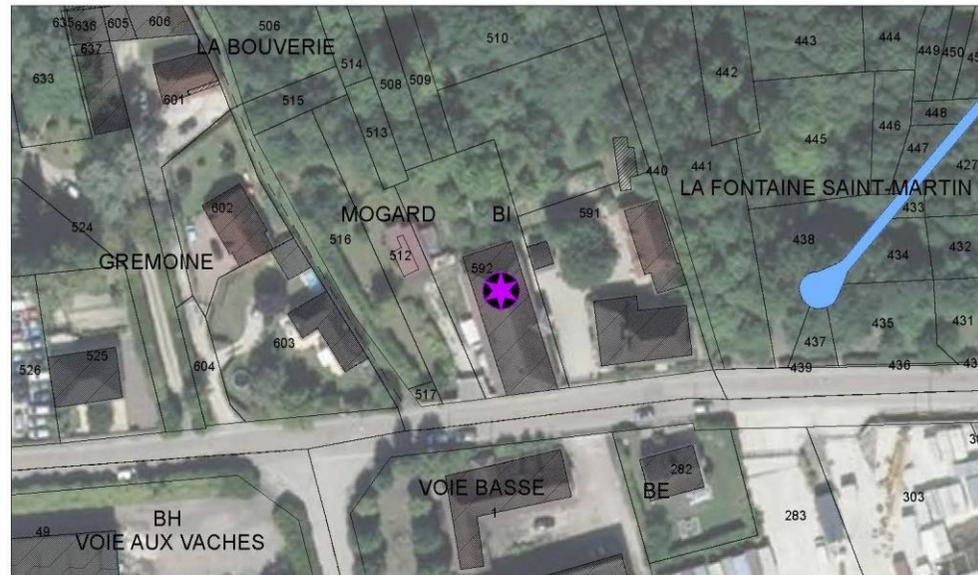
Rue : Avenue d'Echenilly

Type : Corps de ferme

Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne

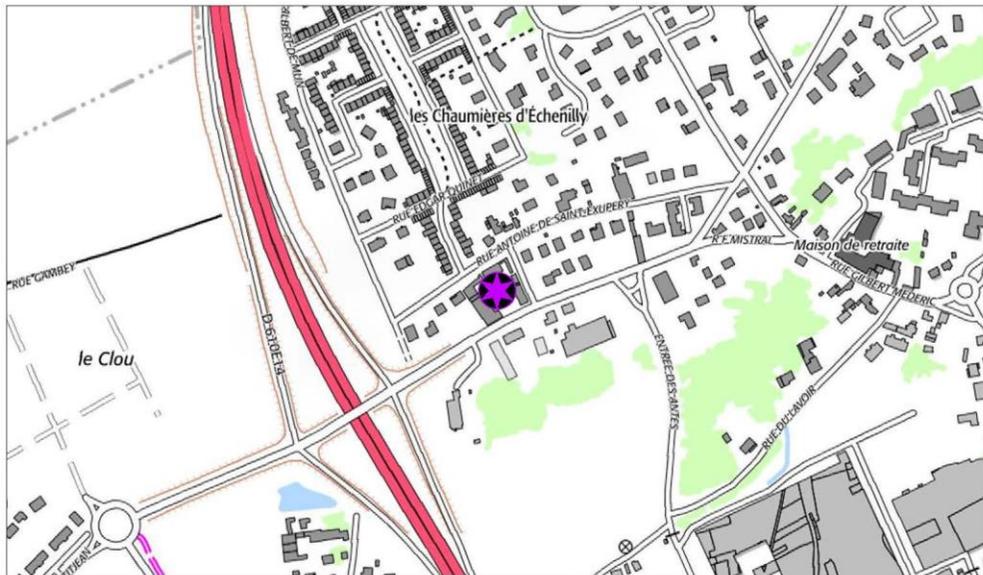


Lieu-dit : Mogard

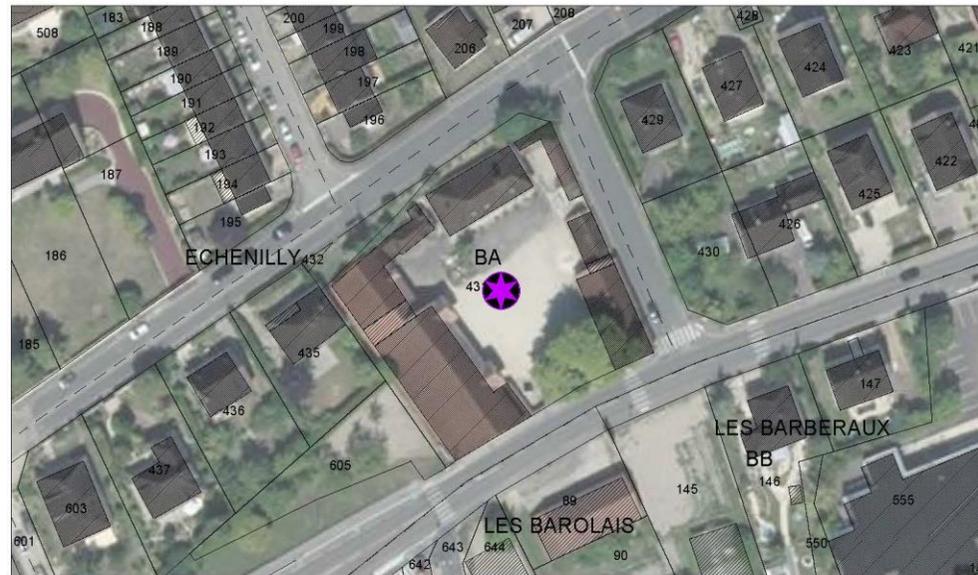
Rue : Rue de la Fontaine Saint-Martin

Type : Corps de ferme

Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne



Lieu-dit : Echenilly

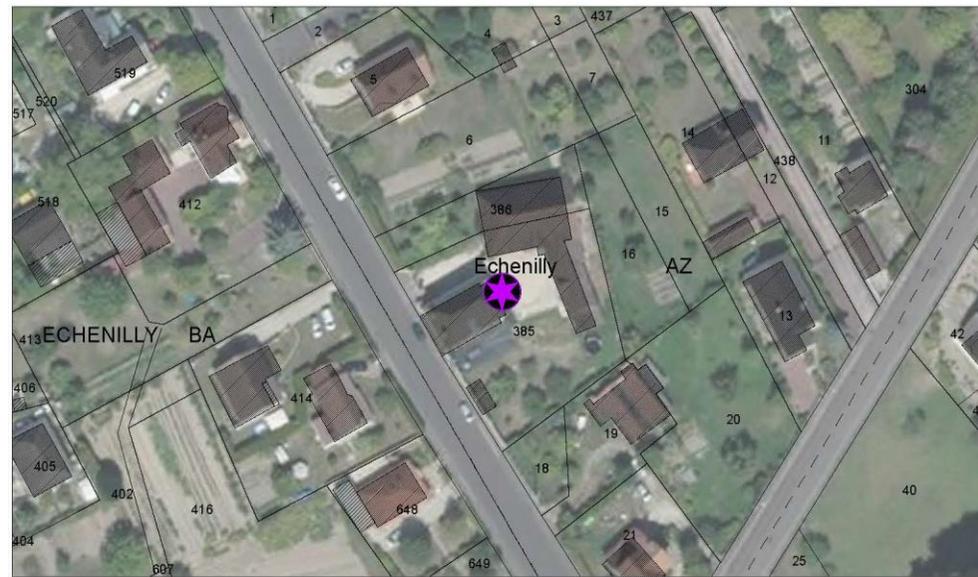
Rue : Avenue d'Echenilly / Rue Jean Portalis

Type : Corps de ferme

Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne



Lieu-dit : Echenilly

Rue : Rue Notre Dame des Prés

Type : Bâtiment d'habitation et grange

Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne



Lieu-dit : Echenilly

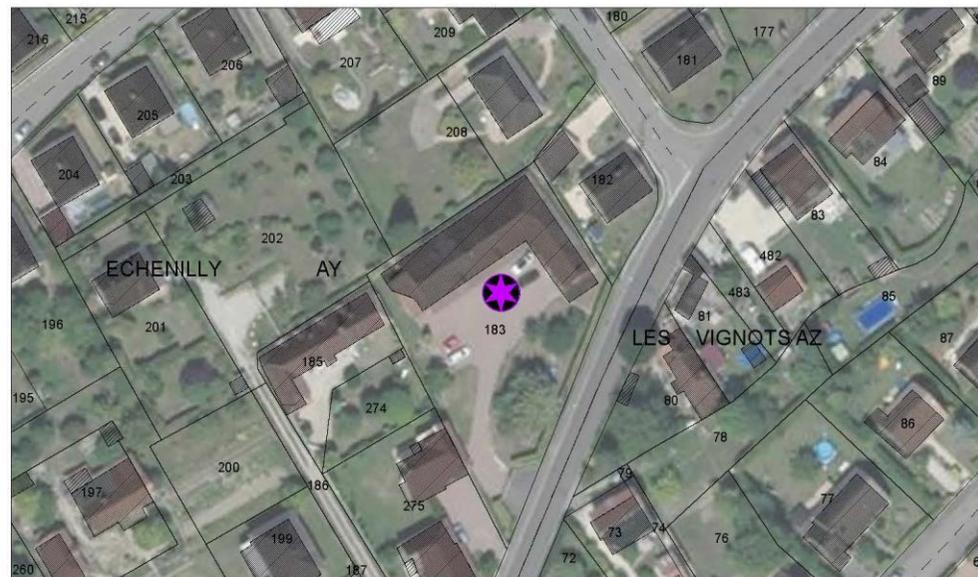
Rue : Rue Pierre-de-Celle

Type : Bâtiment et grange

Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne



Lieu-dit : Echenilly

Rue : Rue Pierre-de-Celle

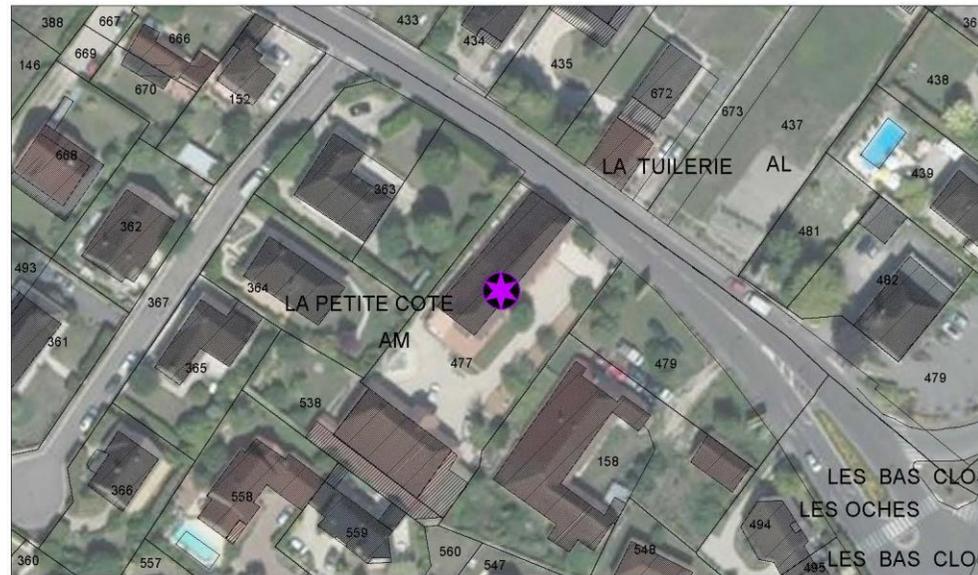
Type : Corps de ferme



Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne

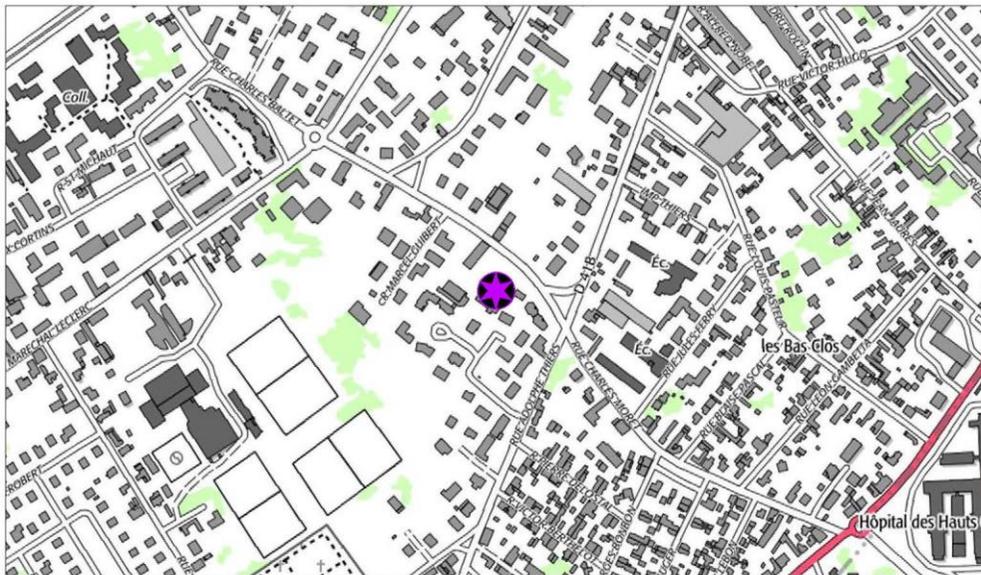


Lieu-dit : La Petite Côte

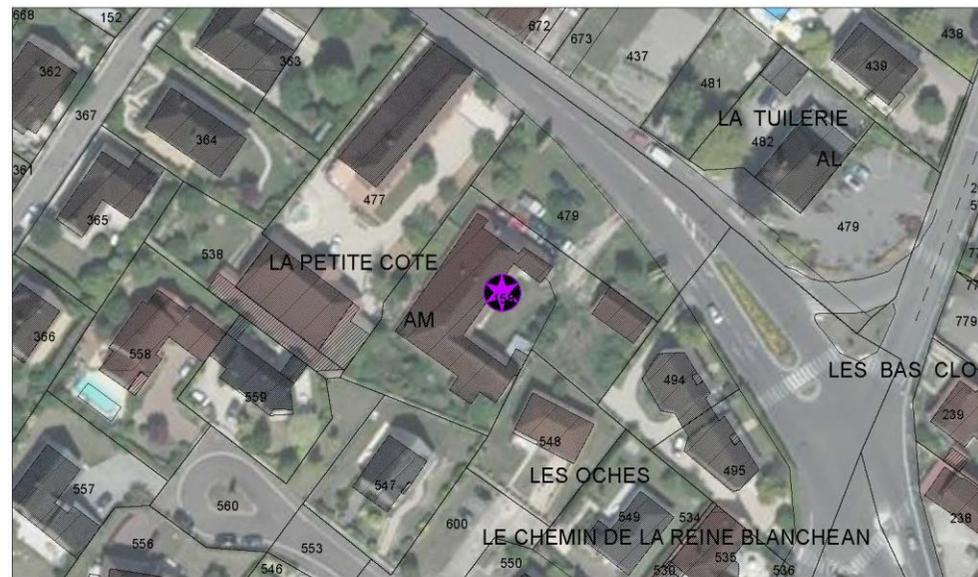
Rue : Rue Charles Baltet

Type : Longère et grange

Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne



Lieu-dit : La Petite Côte

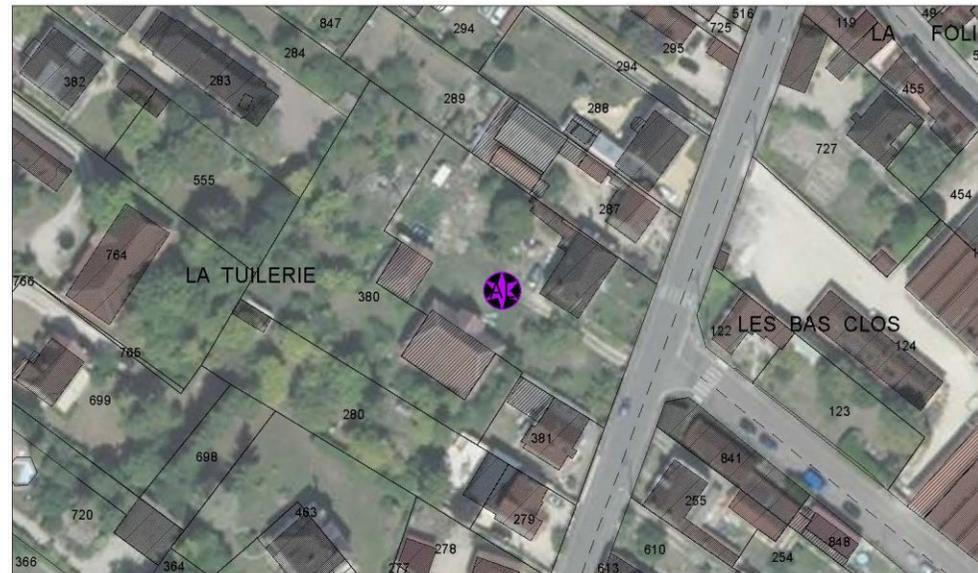
Rue : Rue Charles Baltet

Type : Corps de ferme et annexe

Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne

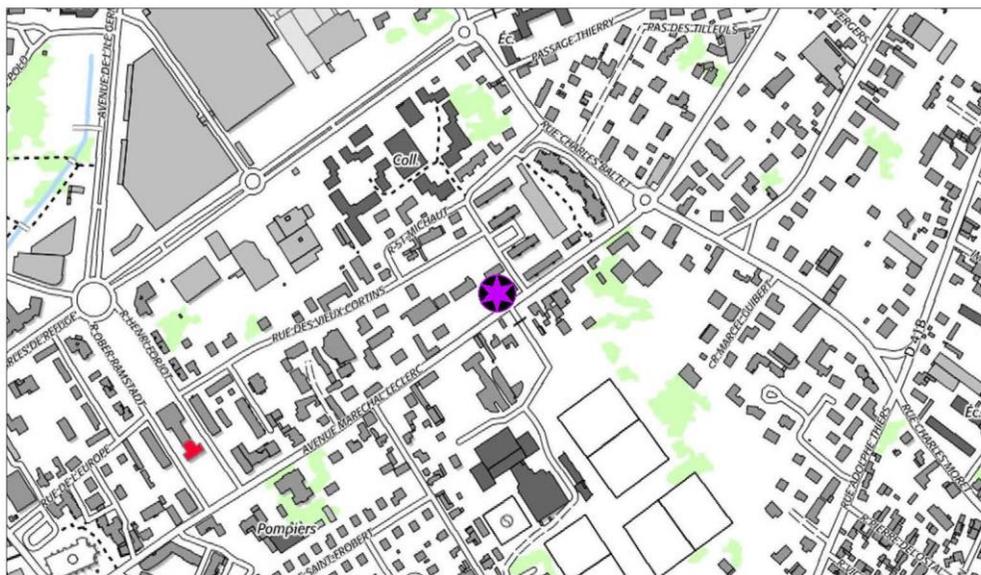


Lieu-dit : La Tuilerie

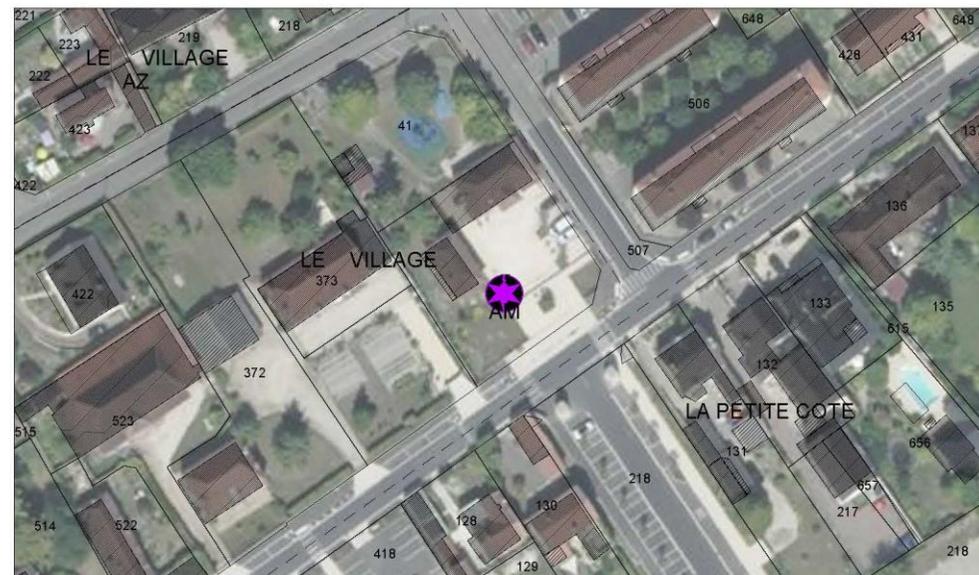
Rue : Rue Adolphe Thiers

Type : Maison, grange et bâtiment

Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne

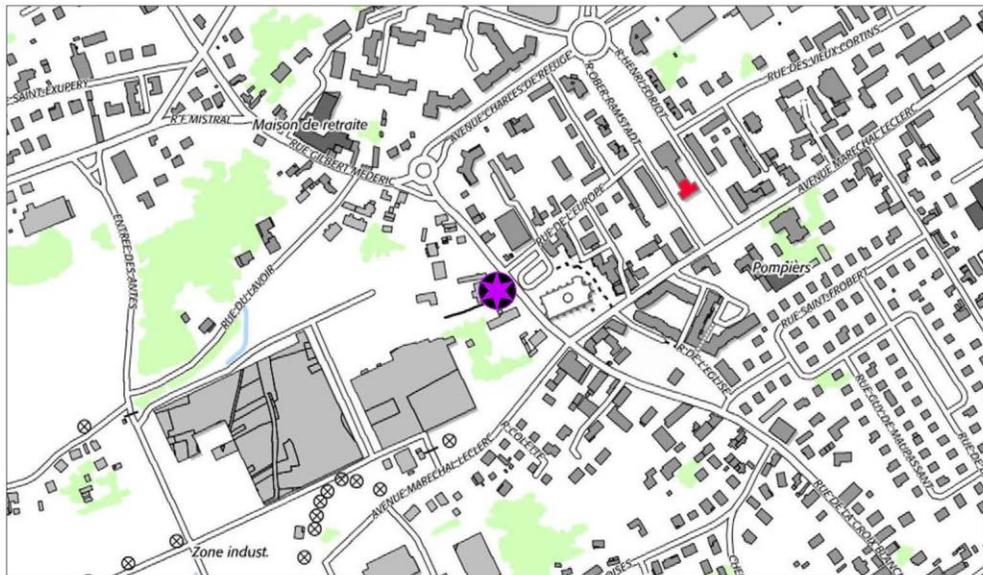


Lieu-dit : Le Village

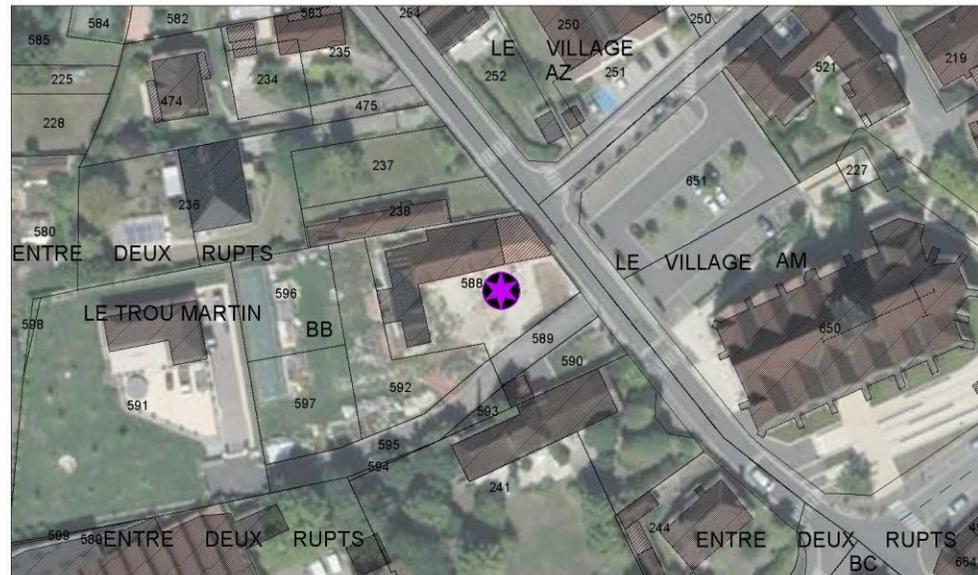
Rue : Avenue du Maréchal Lerclerc

Type : Bâtiment d'habitation, annexe et grange

Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne

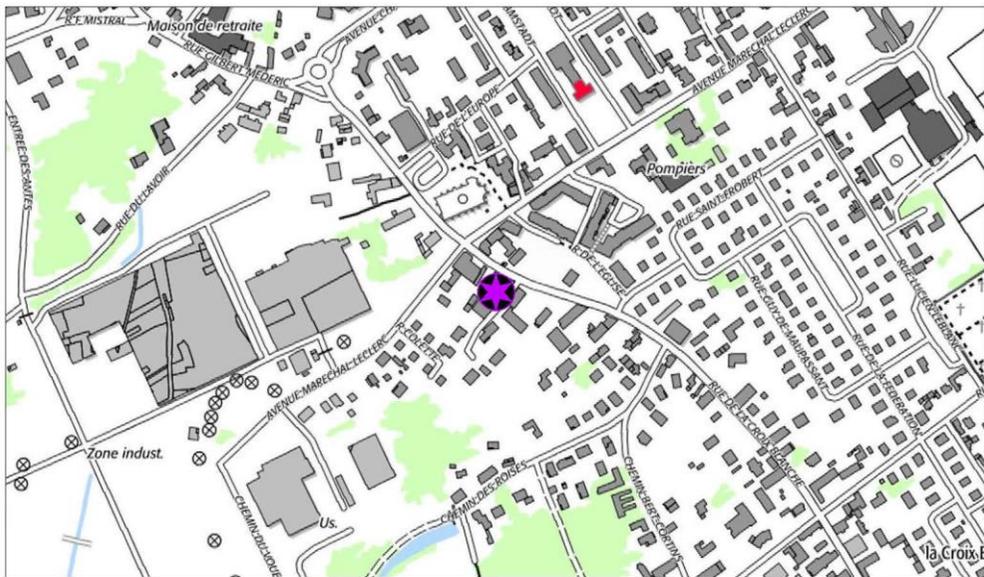


Lieu-dit : Le Trou Martin

Rue : Rue de la Croix Blanche

Type : Corps de ferme

Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne

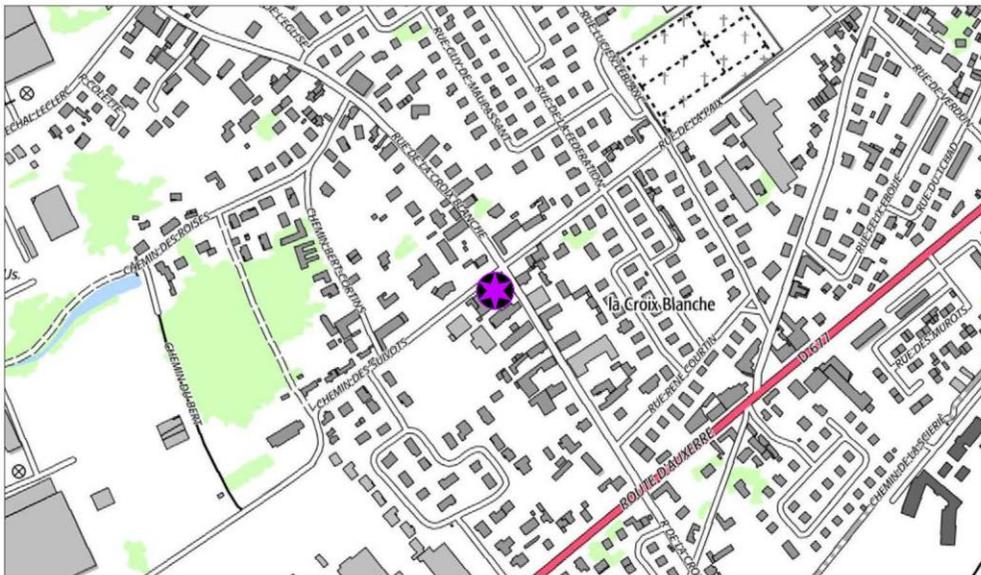


Lieu-dit : Les Maisons Brûlées

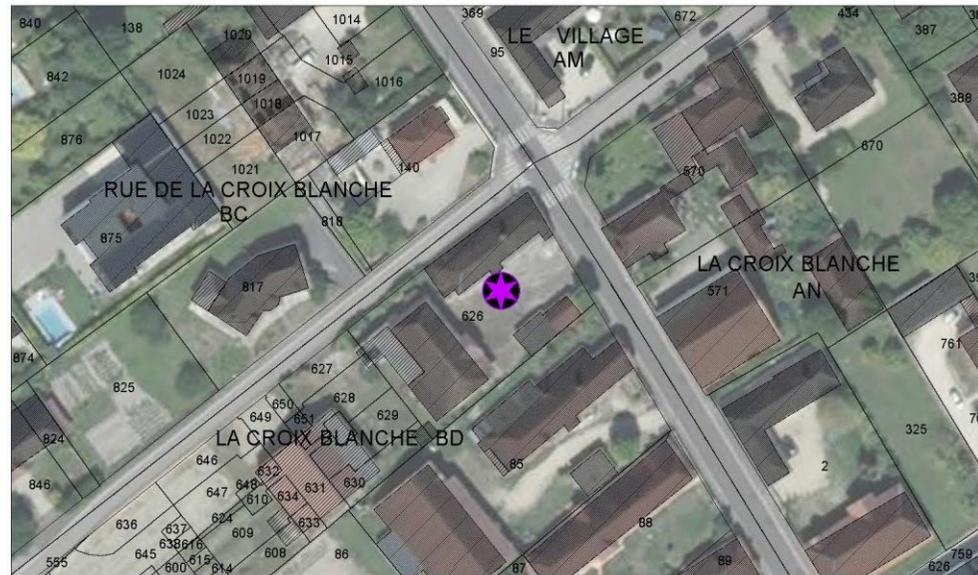
Rue : Rue de la Croix Blanche

Type : Corps de ferme

Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne

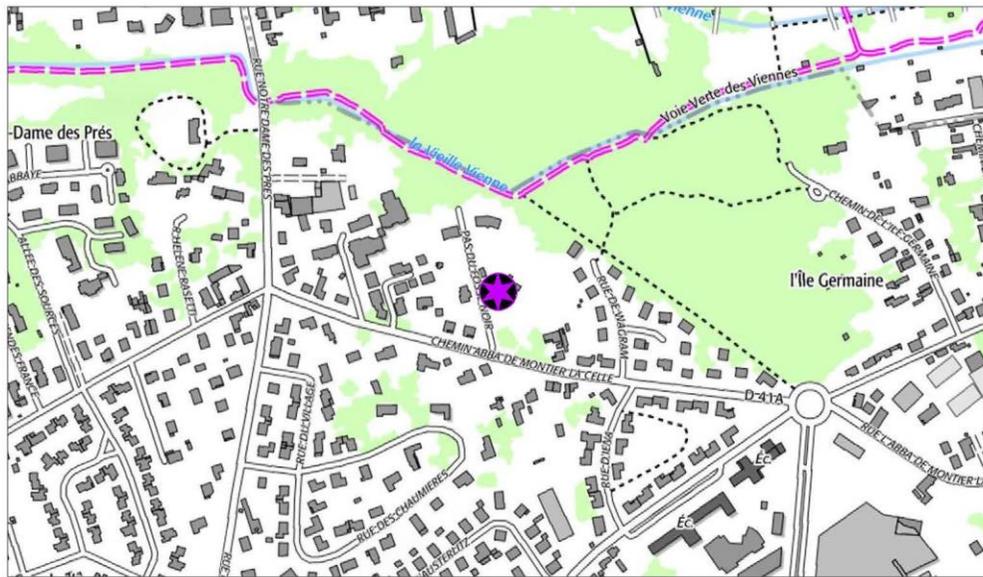


Lieu-dit : La Croix-Blanche

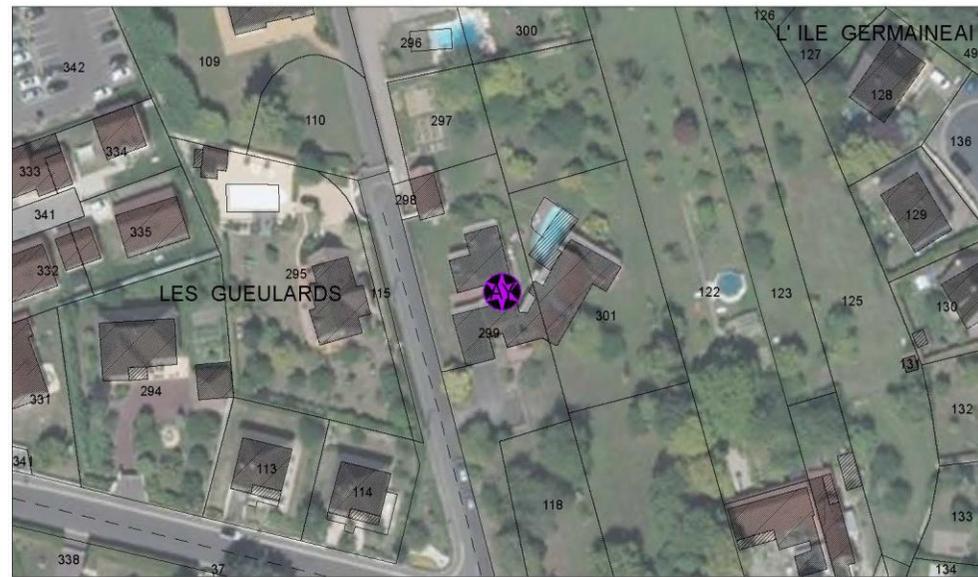
Rue : Rue de la Croix-Blanche

Type : Longère, petite dépendance et grange

Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne

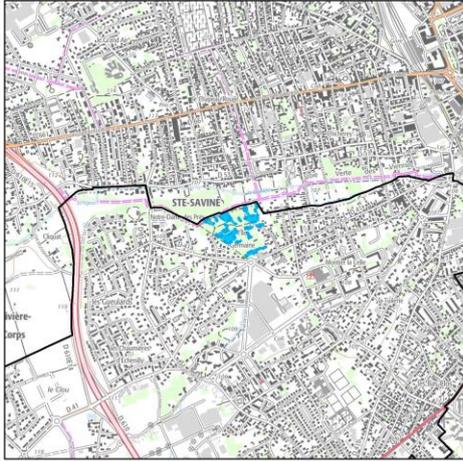


Lieu-dit : Les Gueulards

Rue : Passage du Fossé Noir

Type : Maison Dicq - Première maison construite par Jean Nouvel

ANNEXE « EMBLACEMENTS RESERVES »

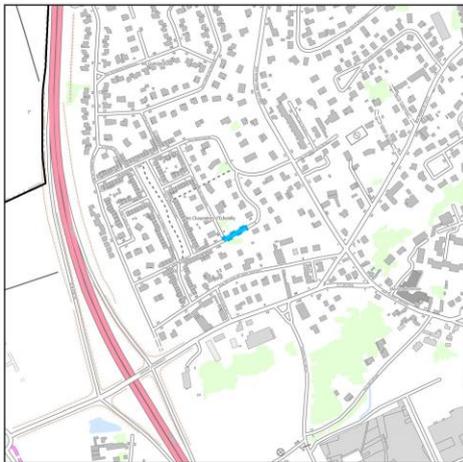


01

Bénéficiaire : Commune

Objet : Aménagement et valorisation du bois de l'île Germaine

Surface : 16368 m²

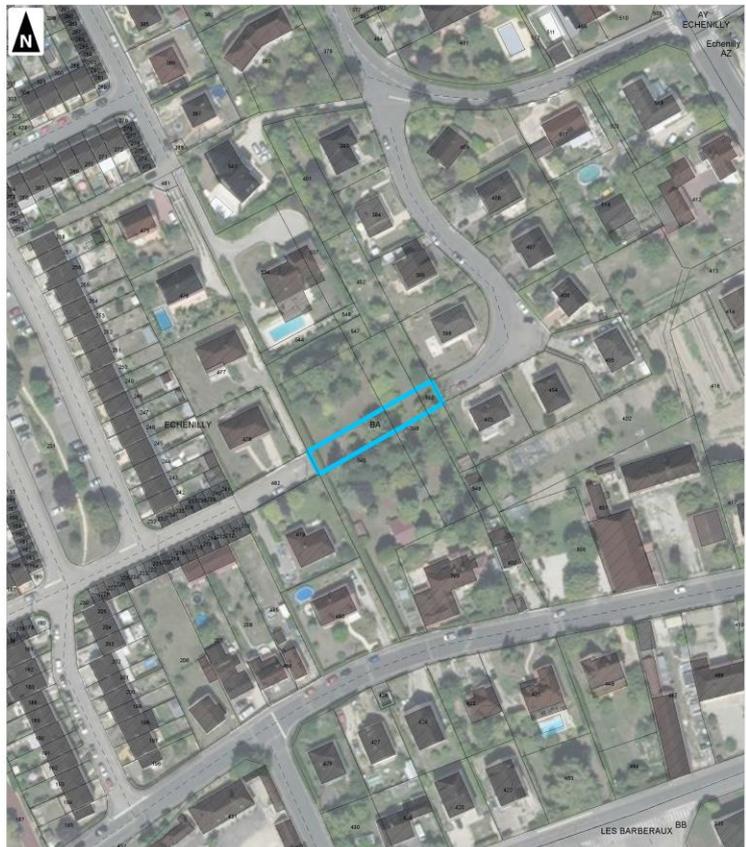


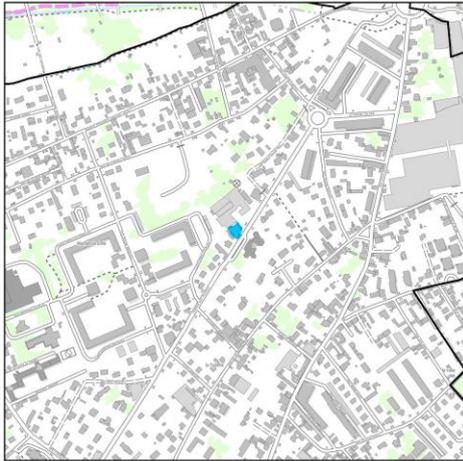
02

Bénéficiaire : Commune

Objet : Réalisation d'une portion de voirie permettant le raccordement de la rue Edgar Quinet

Surface : 385 m²



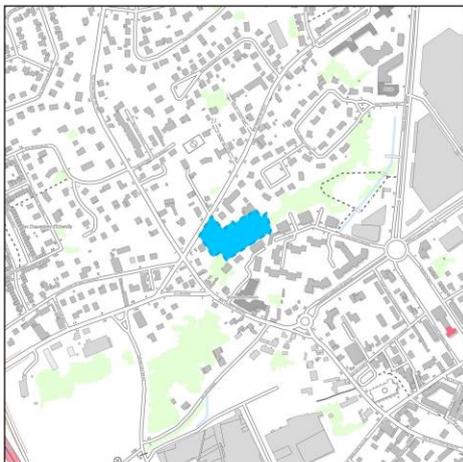
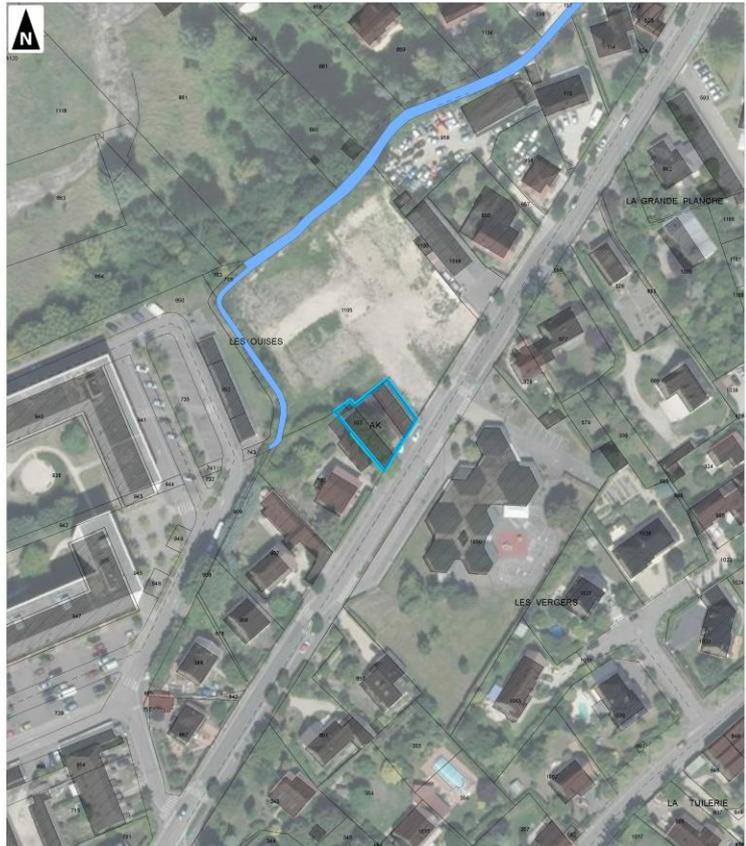


03

Bénéficiaire : Commune

Objet : Création de stationnements non perméables ou éco-aménageables

Surface : 387 m²



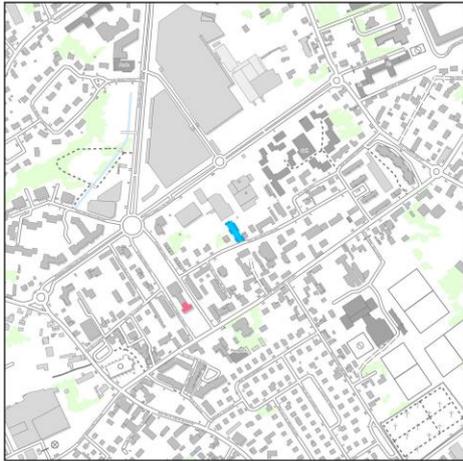
04

Bénéficiaire : Commune

Objet : Continuité de la liaison douce - Espace vert - Aménagement public

Surface : 6350 m²



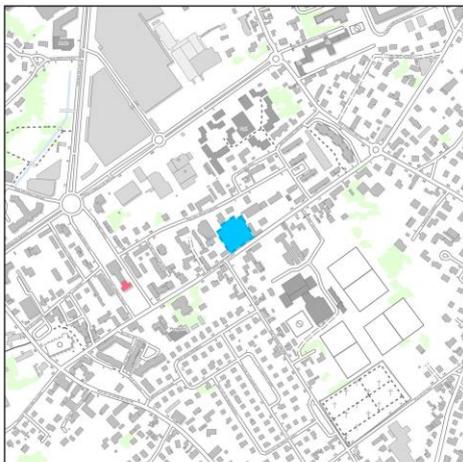
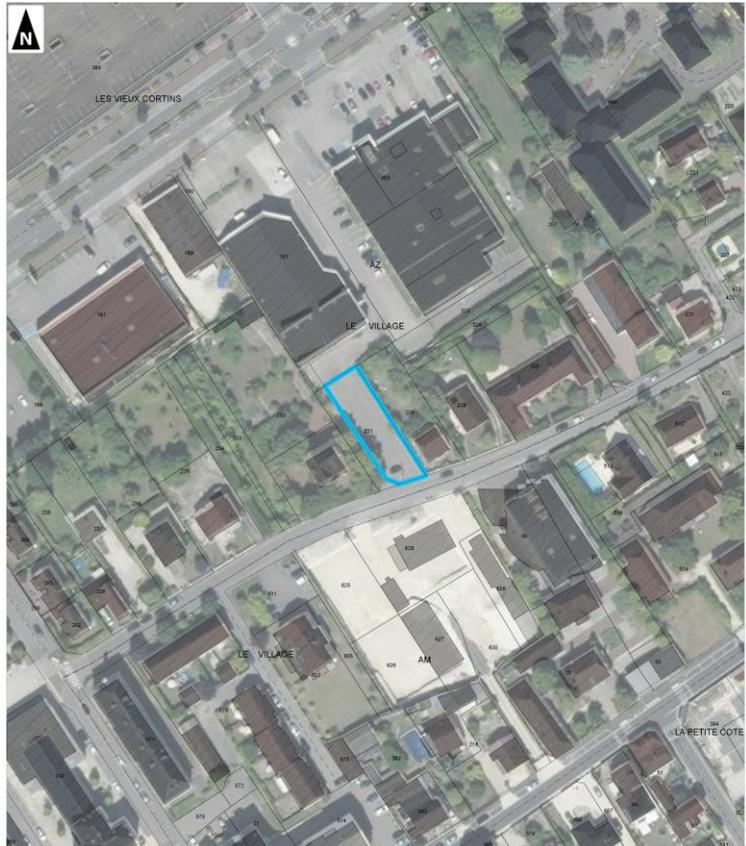


05

Bénéficiaire : Commune

Objet : Création de stationnements non perméables ou éco-aménageables

Surface : 482 m²

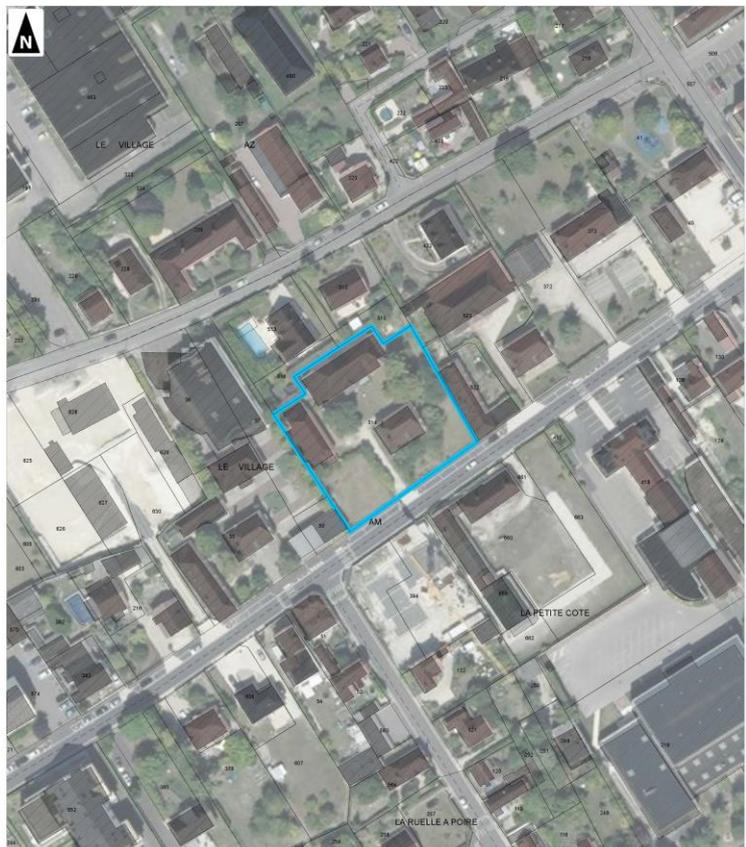


06

Bénéficiaire : Commune

Objet : Aménagement de l'école municipale des arts et loisirs (EMAL) et création de stationnement non perméables ou éco-aménageables

Surface : 2524 m²



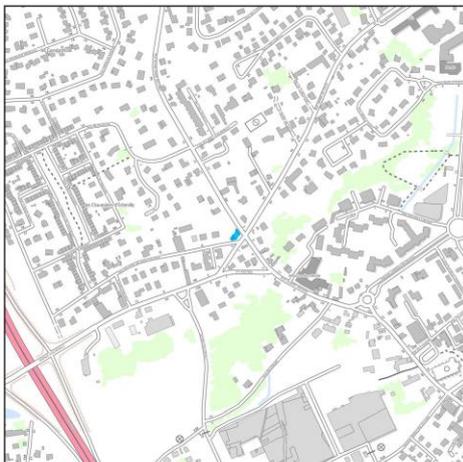


07

Bénéficiaire : Commune

Objet : Aménagement d'une liaison douce entre l'école maternelle et l'école primaire Renoir

Surface : 71 m²

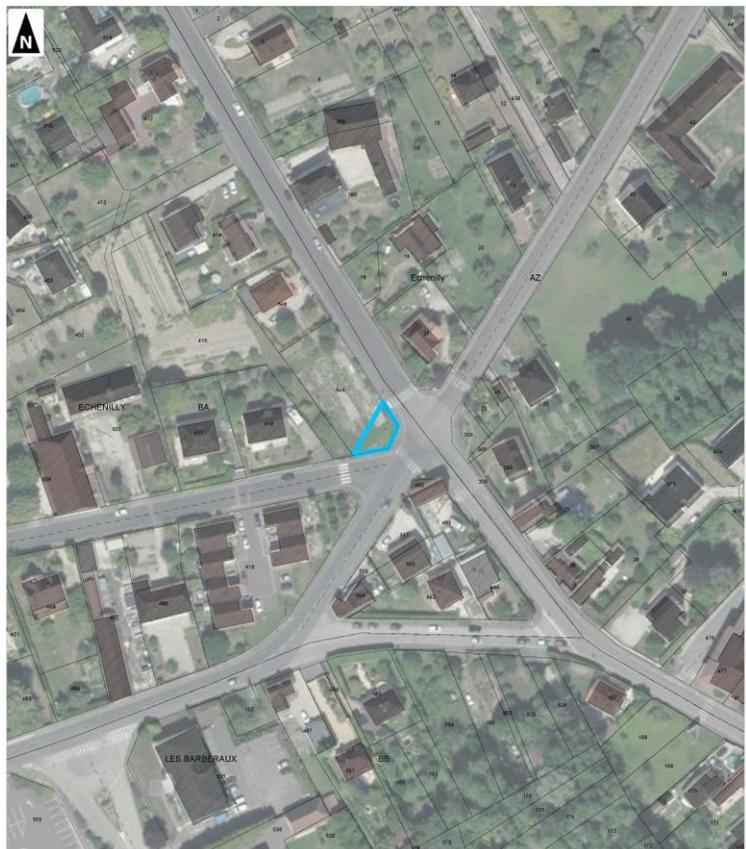


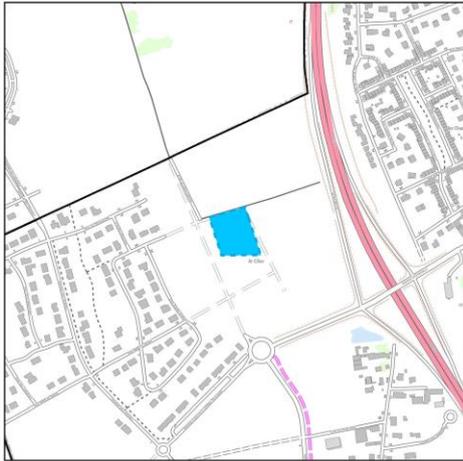
08

Bénéficiaire : Commune

Objet : Aménagement du carrefour

Surface : 119 m²



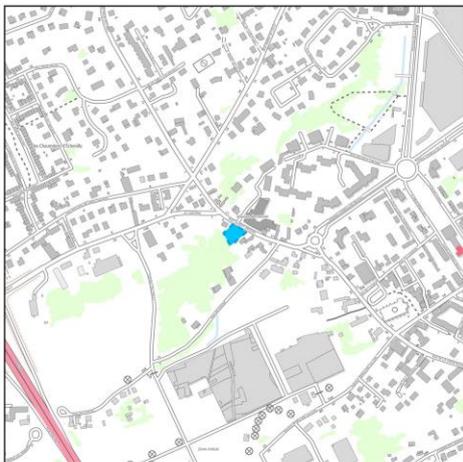
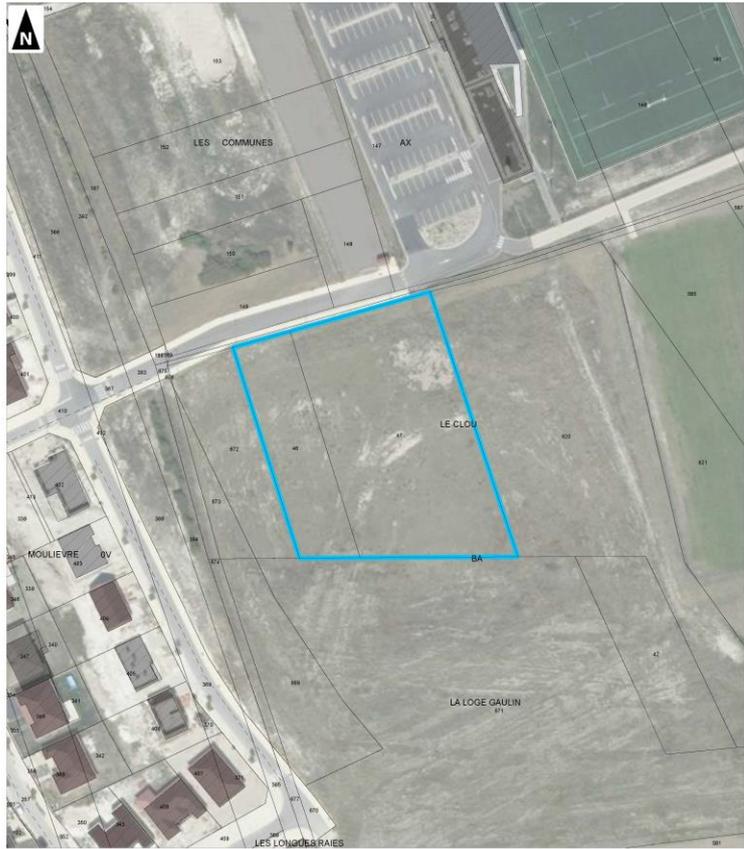


09

Bénéficiaire : Commune

Objet : Equipement public de loisirs et/ou d'enseignement

Surface : 5491 m²

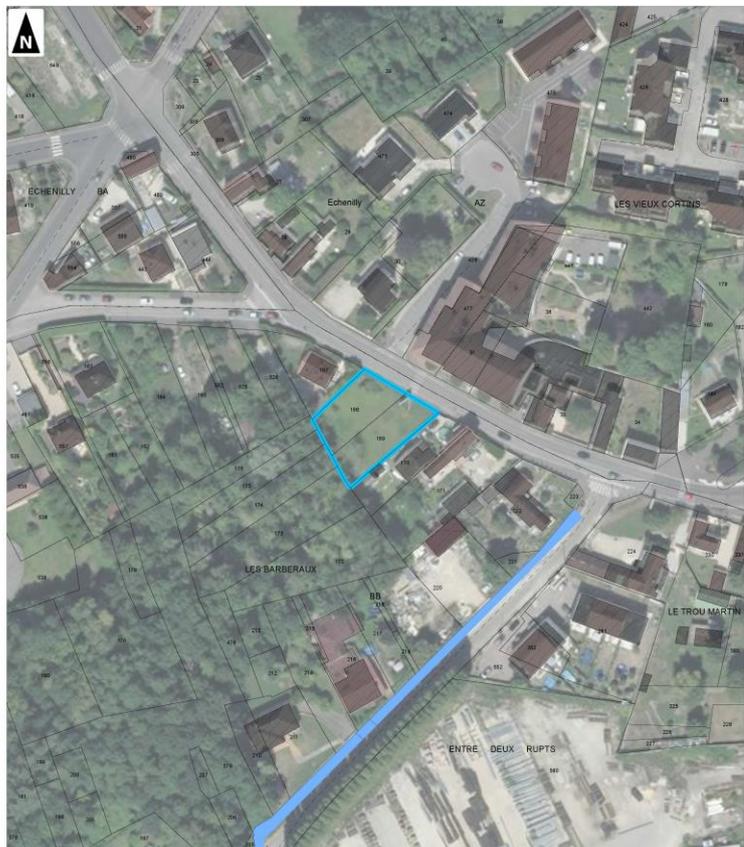


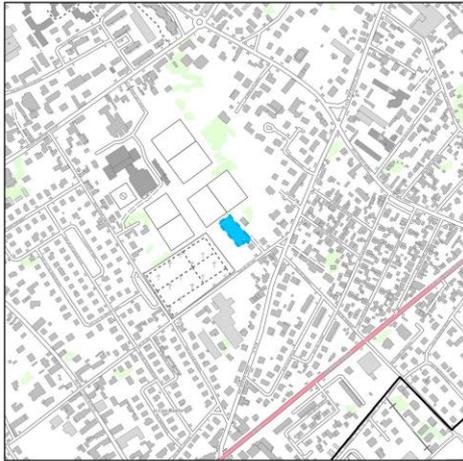
10

Bénéficiaire : Commune

Objet : Aménagement de stationnements non perméables ou éco-aménageables

Surface : 796 m²



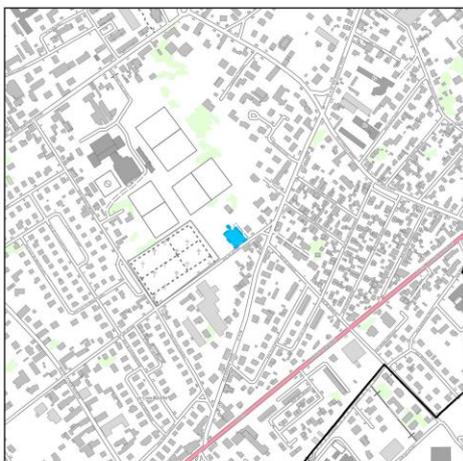


11

Bénéficiaire : Commune

Objet : Agrandissement du complexe sportif Jean Bianchi

Surface : 1389 m²



12

Bénéficiaire : Commune

Objet : Agrandissement du complexe sportif Jean Bianchi

Surface : 808 m²

