



Pithiviers-le-Vieil

P.L.U

Révision du plan local d'urbanisme approuvée le 6 décembre 2022

1ère révision allégée du PLU prescrite le 8 avril 2025

1ère révision allégée du PLU arrêtée le 20 novembre 2025

1ère révision allégée du PLU approuvée le 9 juillet 2026

Date : 12 juin 2026

Phase : Approbation

Les modifications liées à la révision allégée
sont en rouge



4.1

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME PITHIVIERS-LE-VIEIL

Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 9 juillet 2026 approuvant la 1^{ère} révision allégée du plan local d'urbanisme de la commune de Pithiviers-le-Vieil

Le Président - James BRUNEAU

1ère révision allégée du PLU réalisée par :

4bis, rue Saint-Barthélémy, 28000 Chartres
02 37 91 08 08 / contact@b-oya.fr
www.b-oya.fr



SOMMAIRE

Titre 1 - Dispositions générales	4
Titre 2 – Dispositions spécifiques par zone	13
Règlement de la zone UA.....	13
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités.....	14
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	17
Chapitre 3 – Équipements et réseaux	36
Règlement de la zone UD.....	40
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités.....	41
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	44
Chapitre 3 – Équipements et réseaux	59
Règlement de la zone UE	63
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités.....	64
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	67
Chapitre 3 – Équipements et réseaux	74
Règlement de la zone UI	78
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités.....	79
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	83
Chapitre 3 – Équipements et réseaux	94
Règlement de la zone 1AU	98
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités.....	99
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	102
Chapitre 3 – Équipements et réseaux	116
Règlement de la zone 1AUi	119
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités.....	120
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	124
Chapitre 3 – Équipements et réseaux	135
Règlement de la zone A	140
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités.....	141
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	143
Chapitre 3 – Équipements et réseaux	155

SOMMAIRE

Règlement de la zone N	159
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	160
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	163
Chapitre 3 – Équipements et réseaux	175
 Titre 3 - Annexes.....	 179
1 – Glossaire	180
2 – Définition des destinations et sous-destinations du Code de l'Urbanisme.....	189
3 – Liste des emplacements réservés.....	194
4 – Liste de éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L .151-19 du CU	195
5 – Liste des potentiels changements de destination	197
6 – Liste des essences locales	198

Titre 1 - Dispositions générales

Article 1 – Champs d'application

Le présent Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal de Pithiviers-le-Vieil.

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

Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent aux articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R.111-2, R.111-4 et R.111-20 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme :

- article R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique,
- article R.111-4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique,
- article R.111-20 relatif aux avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- article R.111-21 relatif à la définition de la densité des constructions,
- article R.111-22 relatif à la définition de la surface de plancher,
- article R.111-23 relatif aux dispositifs, matériaux ou procédés favorables à la performance environnementale et énergétique ne pouvant être interdits,
- article R.111-24 relatif à la restriction dans certains secteurs du territoire des dispositifs, matériaux ou procédés favorables à la performance environnementale et énergétique,
- article R.111-25 relatif aux normes de stationnements et notamment celles applicables pour les logements financés avec un prêt de l'État,
- article R.111-26 relatif au respect des préoccupations d'environnement,
- article R.111-27 relatif au respect des lieux, sites et paysagers naturels ou urbains.

S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU :

- les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU,
- les périmètres de droit de préemption urbain,
- la réglementation sur l'archéologie préventive : toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.
- L'ensemble des bâtiments créés ou étendus en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code Civil (notamment les articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.).

2.1 Constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété* ou en jouissance

En dérogation aux dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, il est précisé que dans le cas d'un lotissement* ou dans celui de la construction sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont appréciées à chaque construction ou lot devant faire l'objet d'une division et non au projet pris dans son ensemble.

2.2 Aires de stationnement

Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (rayon de 300 mètres) aux conditions spécifiées par l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 300 mètres), soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues par les articles L.151-30 à L.151-37 du Code de l'Urbanisme, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Les dispositions de l'article L.111-19 du Code de l'Urbanisme s'applique aux aires de stationnement d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée. L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

2.3 Bâtiments détruits ou démolis

Au titre de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment légalement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11 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.

2.4 Permis de démolir

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir en application de l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme, les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir.

2.5 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Les nouvelles constructions devront respecter les dispositions prévues aux articles L. 111-7 et suivants et R. 111-18 et suivants du Code de la Construction en matière d'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

2.6 Clôtures* et ravalement de façade

En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme et de la délibération du conseil municipal, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole, toutes les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

2.7 Règlements des lotissements*

Les règles d'urbanisme contenues dans un règlement de lotissement de moins de 10 ans sont opposables au même titre que le présent règlement. En cas de contradiction, la plus stricte des deux règles sera applicable, sous réserve de l'application de l'article L.442-14 du Code de l'Urbanisme.

Les dossiers d'autorisations d'urbanisme devront justifier de cette compatibilité.

2.8 Protection, risques, nuisances

2.8.1 Préservation des sources

Dans un rayon de 10 mètres autour des sources :

- tout affouillement ou exhaussement* de sol est interdit.
- les nouvelles annexes* et extensions* aux habitations existantes sont limités à 20m² cumulés.

La végétation qui est présente à proximité doit également être conservée. Les axes d'écoulement naturels doivent au maximum être conservés.

Cette protection s'applique également aux sources inconnues à ce jour.

2.8.2 Préservation des rus de la vallée de l'œuf et de ses affluents

Dans une marge de 10 mètres de part et d'autre d'un ru (à ciel ouvert ou enterré) :

- tout affouillement ou exhaussement* de sol est interdit (remblaiement ou endiguement) sauf lorsque ceux-ci sont liés à l'entretien, la réhabilitation et la restauration des cours d'eau ;
- aucune construction non réversible ne peut être implantée à l'exception des ouvrages et constructions nécessaires à la gestion des eaux.

La végétation qui est présente à proximité doit également être conservée. Les axes d'écoulement naturels doivent au maximum être conservés.

DISPOSITIONS GENERALES

2.8.3 Retrait-gonflement des sols argileux

La carte « retrait-gonflement des sols argileux » annexée matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées en annexe du présent PLU.

2.8.4 Nuisances sonores

Les bâtiments concernés par une marge d'isolement acoustique contre les bruits aux abords des voies* de transports terrestres devront se conformer aux prescriptions de la réglementation en vigueur. Ces marges concernent les infrastructures suivantes :

- La RD 2152, la RD 928, la RD 927 et la RD 950 sont de type 3 : Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de cette voie*, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.
- La RD 921, faubourg d'Orléans et faubourg Gâtinais sont de type 4 : Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de cette voie*, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

2.8.5 Pollutions et qualité des sols

Si l'existence d'une pollution des sols était avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

Article 3 – Adaptations mineures

En application de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Aucune adaptation ne peut être motivée par la forme ou la dimension d'une parcelle créée postérieurement à la date d'approbation du présent PLU.

3.1 Illustrations du règlement

Dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

3.2 Dérogations au PLU pour la mise en œuvre d'une protection contre le rayonnement solaire, isolation thermique en façade ou surélévation des toitures* existantes

L'application des dérogations visées ci-après sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation (article R.152-5 du Code de l'Urbanisme).

DISPOSITIONS GENERALES

La mise en œuvre d'une isolation en saillie* des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU et si cette surépaisseur respecte les limites de l'unité foncière*, sans empiètement sur le domaine public (aucun dépassement de l'alignement* de la rue n'est autorisé). L'emprise au sol* résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans ces conditions pourra être supérieure à l'emprise au sol* autorisée par le règlement du PLU (article R.152-6 du Code de l'Urbanisme).

3.3 Les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont la destination n'est plus autorisée dans la zone

Le chapitre 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités » de chaque zone n'a pas vocation à réglementer la réhabilitation des bâtiments existants régulièrement édifiés. Les travaux seront autorisés sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.

Les travaux nouveaux portant sur une construction irrégulière nécessitent au préalable la régularisation de cette construction.

La réfection et la réhabilitation des bâtiments anciens irréguliers qui ne pourraient plus être régularisés au regard des règles d'urbanisme en vigueur peuvent être autorisés dans les cas suivants :

- Les travaux sont nécessaires à la préservation du bâtiment et au respect des normes et aucune action pénale ou civile n'est encore possible à l'égard de la construction ;
- Les travaux portent sur des constructions achevées depuis plus de 10 ans (hors construction réalisée ou modifiée de façon substantielle sans permis de construire conformément à l'article L. 421-9 du Code de l'Urbanisme).

Article 4 – Division du territoire en zones

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

Article 5 - Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique

5.1 Les Espaces Boisés Classés (EBC) identifié au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

5.2 Périmètre soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables au projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité et le règlement impose un rapport de conformité de tout projet.

DISPOSITIONS GENERALES

Les travaux, constructions et aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes.

Dans un souci de plus grande liberté dans les choix d'aménagement, le règlement détermine des règles à l'échelle de l'ensemble de la zone (implantation, hauteur, etc.), mais le projet devra toujours rester également compatible avec les différentes orientations d'aménagement et de programmation, qui modulent ponctuellement ces règles avec, le cas échéant, des variations possibles au sein du secteur.

Les dossiers d'autorisations d'urbanisme devront justifier de cette compatibilité.

5.3 Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination* au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme

Le changement de destination* des bâtiments identifiés sur le règlement graphique en zones naturelles et agricoles est autorisé dès lors que ce changement de destination* ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les bâtiments doivent répondre aux critères cumulatifs suivants :

- bâtiment d'intérêt architectural ;
- respect des distances par rapport aux exploitations agricoles conformément à l'article L. 111-3 du code rural ;
- raccordement possible à l'eau potable et l'électricité ;
- desserte par un accès* et une voie* sécurisée ;
- bon état du bâtiment (notamment existence des murs porteurs) ne portant pas atteinte à la sécurité publique ;
- desservit par une défense incendie.

Les destinations autorisées sont précisées par bâtiment en annexe 5 du présent règlement.

5.4 Patrimoine bâti recensé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.

Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

Pour la préservation de ces éléments, sont pris en compte :

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives* ;
- l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours, parcs, ...) ;
- la volumétrie des constructions ;
- la composition initiale des façades ;

DISPOSITIONS GENERALES

- l'architecture de la construction y compris les encadrements* d'ouvertures, les modénatures*, soubassements, souches de cheminée, etc., ainsi que l'aspect des constructions qui composent l'ensemble bâti, sous réserve de la dépose des maçonneries rapportées et inadaptées à l'architecture de l'édifice et de la dépose des enduits éventuellement existant dégradés, défectueux ou inadaptés au support ou à l'architecture de l'édifice ;
- les extensions* des constructions citées, doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent.

5.5 Alignement* végétal recensé au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les haies et alignement*s d'arbres recensés au document graphique du PLU sont à conserver ou, le cas échéant, à reconstituer dans le cadre d'un projet d'ensemble qui tiendra compte du développement des arbres à l'âge adulte, de l'intérêt hydraulique ou historique.

Afin de conserver le rythme des plantations, les nouveaux accès* à créer seront implantés entre deux arbres des alignement*s existants. Des abattages partiels sont autorisés exclusivement pour la création d'accès* qui s'avèreraient nécessaires pour les projets présentant un intérêt général ou pour permettre d'améliorer l'alignement* existant. En cas d'arrachage, pour de raisons phytosanitaires, dangerosité (chute d'arbre) ou de renouvellement des alignement*s en tant que mesure compensatoire, un alignement* d'arbres devra être planté dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent).

5.6 Arbre remarquable recensé au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les arbres recensés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ne peuvent être arrachés ou détruits que si l'arrachage ou la destruction est justifié et dans les cas suivants :

- Nécessité d'arrachage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ;
- Mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.

En outre, toute nouvelle construction ou extension d'une construction existante doit respecter un recul d'au moins 10 mètres entre les deux points les plus proches du tronc à la construction.

5.7 Espace paysager protégé recensé au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les boisements, ripisylves et autres espaces naturels recensés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent conserver leurs fonctionnalités écologiques et leurs aspect général justifiant de leur intérêt paysager. Il importe que la composition générale et l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés ou recomposés à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée.

Les installations et aménagements sont autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la fonctionnalité de la continuité écologique concernée, de par leur nature, situation ou dimensions.

5.8 Mare identifiée au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les règles ci-après s'appliquent en complément ou en remplacement des règles d'implantation spécifiques à chaque zone. La règle la plus contraignante s'impose.

DISPOSITIONS GENERALES

Pour les mares à protéger figurant aux documents graphiques, tout comblement, exhaussement* ou affouillement de sol est interdit.

Pour les mares identifiées, toute construction est interdite dans un rayon de 5 mètres autour de la mare, calculé à partir du haut de la berge. Ce recul n'est toutefois pas applicable aux :

- constructions liées aux dispositifs de lutte contre les inondations,
- quais, ponts passerelles, pontons, cales,
- moulins et autres constructions liées à l'exploitation de l'énergie hydraulique,
- extensions* des constructions existantes non conformes au retrait de 5 mètres minimum ainsi qu'aux reconstructions après sinistre : dans ces cas, le recul doit être au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du PLU ou préexistante avant sinistre,
- constructions de stockage, de distribution ou de transport liées au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif* ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau.

La végétation qui est présente aux abords des mares repérées doit être conservée.

Les réhabilitations et rénovations des constructions existantes se trouvant dans un rayon de 5 mètres autour des mares repérées sont autorisées.

5.9 Jardins recensés au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les jardins recensés sur les documents graphiques du PLU au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent conserver leurs fonctionnalités écologiques et leurs aspect végétal justifiant de leur intérêt.

Au sein des jardins identifiés au titre de l'article L.151-23, ne sont autorisés que :

- les abris de jardin légers et démontables de moins de 10m² de surface de plancher* (limité à un abri de jardin* par unité foncière*) et d'une hauteur inférieure à 3 mètres au faîtage* ou à l'acrotère* ;
- les nouvelles constructions (annexes* et extensions* des habitations existantes comprises) dans la limite de 20 m² cumulés d'emprise au sol* par unité foncière* dans le secteur identifié et d'une hauteur maximale de 4,50 mètres;
- les aménagements et installations légères (réversibles) permettant la valorisation de ces espaces (dont les piscines non couvertes) ;

L'aspect végétalisé doit être maintenu hormis pour les espaces dédiés à la circulation et au stationnement qui doivent être réalisés de façon à conserver la perméabilité du sol (exemple : sables, dalles alvéolées, galets, graves, etc.).

5.10 Zones humides recensées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Dans les zones humides, repérées dans les documents graphiques du PLU, sont interdites toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions, portant atteinte à l'intégrité de la zone humide (qui entraînent la destruction par comblement, remblaiement, assèchement et ennoiment des zones humides ou modifient leur alimentation en eau), et notamment les affouillements* et exhaussements* de sol.

DISPOSITIONS GENERALES

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- les affouillements* et exhaussements* de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
 - o l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides ;
 - o l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Seine Normandie, SAGE Nappe de Beauce).

Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté du Conseil d'État du 22 février 2017 et de la note technique du 26 juin 2017 relative à la caractérisation des zones humides permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

5.11 Cheminement protégé au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme

Les cheminements identifiés au plan de zonage doivent être conservés en l'état : leur emprise ne peut être diminuée. Les clôtures* sur les parcelles bordant un cheminement identifié doivent être composées d'éléments végétalisés d'alignement*. La perméabilité des sols doit être privilégiée.

5.12 Emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme

Le document graphique du PLU fixe les emplacements réservés aux voies* et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts* en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par un emplacement réservé ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

Titre 2 – Dispositions spécifiques par zone

Règlement de la zone UA

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UA comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques;

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UA 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les constructions destinées au commerce de gros et les centres des congrès et d'exposition,
- les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus sauf pour les opérations d'habitat collectif,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves (inertes et inaptes à la circulation) non liés à une activité existante.
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées en application des articles R 111-38, R 111-39 et R 111-43 du Code de l'Urbanisme.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole à condition d'être liée à une exploitation existante sur le terrain à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 20% d'emprise au sol* supplémentaire.
- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les constructions à destination d'entrepôt, à condition d'être associées, sur la même unité foncière*, à une construction ayant une destination principale autorisée dans la zone.
- Les constructions destinées à l'industrie, à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage.
- Les installations classées* soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - o elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - o les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

ZONE UA

- Pour les installations classées* existantes, soumises à déclaration ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions*, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.
- Les affouillements*, exhaussements* de sol, directement nécessaires :
 - o aux travaux de construction et aménagements autorisés ;
 - o ou à des aménagements paysagers ;
 - o ou à des aménagements de réseaux secs, humides ou encore liés aux énergies renouvelables ;
 - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - o ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Le stationnement isolé de caravanes/camping-cars/mobil-homes quelle qu'en soit la durée, à condition d'être limité à une unité de stationnement et stationné sur l'unité foncière* ou dans les bâtiments et annexes* où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Tableau de synthèse :

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Oui sous conditions	
		Condition(s) : d'être lié à une exploitation existante dans la zone à la date d'approbation du PLU dans la limite de 20% d'emprise au sol* supplémentaire.	
	Exploitation forestière		X
		Condition(s) : /	
Habitation	Logement	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Hébergement	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Oui sous conditions	
		Condition(s) : à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat.	
	Restauration	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Commerce de gros		X
		Condition(s) : /	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Hôtels	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Autres hébergements touristiques	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	

ZONE UA

	Cinéma	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
Équipement d' intérêt collectif* et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Locaux techniques et industriels des administration publiques	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Salles d'art et de spectacle	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Équipements sportifs	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Autres équipements recevant du public	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Oui sous conditions	
		Condition(s) : à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage.	
	Entrepôt	Oui sous conditions	
		Condition(s) : à condition d'être associées, sur la même unité foncière*, à une construction ayant une destination principale autorisée dans la zone.	
	Bureau	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Centre des congrès et d'exposition		X
		Condition(s) : /	

Article UA 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Mixité sociale

Non règlementée.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UA 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol* des constructions

3.1.1 Règle générale

L'emprise au sol ne devra pas excéder 80% de la surface du terrain.

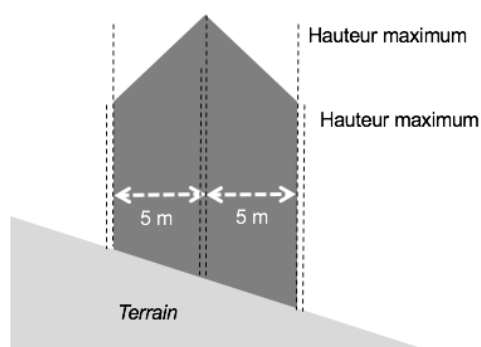
3.1.2 Règles particulières :

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas la règle ci-dessus est autorisée.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Définition

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel* existant avant travaux jusqu'au point le plus haut, superstructures compris, à l'exception des ouvrages techniques et souches de cheminées.
- Le calcul de la hauteur s'effectue en tout point de la construction au faîtage* ou à l'acrotère* en cas de toit terrasse.
- Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des constructions est mesurée par palier de 5 mètres (à partir de la partie la plus basse de la construction).



3.2.2 Règles générales

Dans une profondeur de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement* de la voie et de l'emprise publique :

- La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres. Le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée plus deux étages plus des combles* aménageables. Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les ouvrages tels que souches de cheminées.
- La hauteur maximale des extensions* et annexes* à l'habitation doit être inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation à laquelle elles se rattachent.
- Les annexes* de moins de 10m² de surface de plancher*, de type abri de jardin* sont limitées à 3,00 mètres de hauteur.

ZONE UA

Au-delà de la bande de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement* de la voie* et de l'emprise publique :

- La hauteur des constructions à vocation d'habitation (extension et annexes* comprises) ne peut excéder 5,00 mètres. Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les ouvrages tels que souches de cheminées.
- La hauteur des autres constructions (à vocation de commerces et activités de services, d'équipement d'intérêt collectif*s et service public ou d'activités agricole, des secteurs secondaire ou tertiaire) ne peut excéder 9,00 mètres. Le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée plus deux étages plus des combles* aménageables. Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les ouvrages tels que souches de cheminées.
- Les annexes* de moins de 10m² de surface de plancher*, de type abri de jardin* sont limitées à 3,00 mètres de hauteur.
- La surélévation est autorisée sous réserve que le projet respecte les conditions suivantes :
 - o prendre en compte la composition du bâtiment ;
 - o être en accord avec le type de bâti ;
 - o s'intégrer dans le contexte bâti et paysager.

3.2.3 Règles particulières

- Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2.2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.
- Lorsque qu'il existe sur la limite séparative* (sur le terrain ou sur un terrain avoisinant limitrophe) une construction présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale fixée, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en profondeur.
- Lorsque la construction comprend au moins un local commercial en rez-de-chaussée, une hauteur maximale d'un mètre supplémentaire (13 mètres) est autorisée à condition de respecter le nombre de niveaux (un rez-de-chaussée plus deux étages plus des combles* aménageables).

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies* et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- Les constructions principales devront être implantées, à l'exception des annexes et des abris de jardin, à l'alignement* des voies publiques et privées ouverte à la circulation automobile ;
- L'implantation devra privilégier le maintien d'une cohérence visuelle le long de la voie ;
- Les annexes et abris de jardins doivent s'implanter à l'arrière de la construction principale par rapport à l'alignement*.

3.3.2 Règles particulières

- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 3.3.1, son extension horizontale et sa surélévation sont admises à condition de ne pas réduire le retrait* de l'existant et qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.
- Dans le cas d'une implantation en retrait*, par rapport à l'alignement*, des constructions voisines (en limite latérale et sur un même coté de voirie), une implantation selon un retrait* identique à celle des constructions voisines est autorisée afin de prolonger la continuité visuelle de la rue.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics et aux locaux destinés au stockage des déchets ménagers.
- Les ouvrages tels que les balcons*, les éléments de modénature* et oriels peuvent être édifiés en saillie* au-dessus du domaine public, sous réserve de l'obtention préalable d'un titre d'occupation du domaine public. Par ailleurs, ces ouvrages ne devront pas dépasser de plus de 0,60 mètre au-dessus du domaine public.

3.3.3. Pour les terrains situés entre deux voies*

- Les règles précédentes doivent s'appliquer à l'ensemble des voies et emprises publiques jouxtant le terrain*.

3.3.4. Pour les terrains situés à l'angle de deux rues

- Les constructions doivent être implantées de façon à respecter le gabarit défini par les constructions existantes sur les deux voies*.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

3.4.1 Règle générale

- Dans une profondeur de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement*, les constructions (à l'exception des annexes*, des extensions* et des abris de jardin) les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative*.

Lorsqu'elles sont implantées en retrait d'une des limites séparatives*, les constructions doivent respecter un recul minimal de 4 mètres. Cette largeur peut être diminuée à 3 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative* ne comporte pas de vue*.

- Au-delà d'une profondeur de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement*, les constructions s'implantent en limite séparative ou en retrait* en respectant au minimum $D=H/2$ (D étant la distance du retrait et H la hauteur de la construction) sauf s'il est fait application d'une des dispositions figurant au 3.4.2.

3.4.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.
- En complément des dispositions figurant au 3.4.1, s'il existe une construction sur le terrain, le long de la limite séparative*, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 3.4.1, son extension latérale est admise dans le prolongement de l'existant ou sans réduire le retrait* existant.
- Les piscines non couvertes – exemptées de permis de construire au titre des articles R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme – doivent respecter une marge de recul telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 2,50 mètres de la limite séparative*.

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

3.5.1 Règles générales

- La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété* est autorisée.
- Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété* ne sont pas contiguës*, la distance en tout point séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 4 mètres. Cette distance peut être réduite à un minimum de 2,50 mètres si les parties de construction en vis-à-vis ne comportent pas de vue.

3.5.2 Règles particulières

- Par exception à l'article précédent, la distance minimale entre une construction et une piscine non couverte doit être au moins égale à 2,50 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle :
 - o Pour les équipements d'intérêt collectif* et services publics ;
 - o Pour les travaux (réhabilitation, modifications, transformations ou extensions*) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants.

Article UA 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

- 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.

ZONE UA

- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension modérées de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
- Les autres constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, de la même manière, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure intégration au bâti existant*, aux constructions ou avoisinantes et aux paysages naturels et urbains.
- Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère régional, le site et le paysage.
- Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu. Sont interdits tous les matériaux d'imitation pour le bâti existant* ancien.
- Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue du quartier, ni à l'harmonie des perceptions visuelles.
- Un cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au dossier de PLU vient compléter les prescriptions figurant ci-après.

4.2 Les toitures*

4.2.1 Règles générales

- Les combles* et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les débords de toiture en pignon* sont interdits sauf en cas de réhabilitation d'une construction existante comprenant initialement un débord de toiture en pignon.
- La pente des toitures doit, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance, respecter les règles ci-après selon l'ancienneté du bâti. Toutefois, elle pourra être :
 - o pour les constructions contiguës* à une construction existante, de même pente que la toiture* de cette construction ;
 - o supérieure à 10° pour les vérandas ;
 - o supérieure à 20° pour les bâtiments d'une hauteur maximale inférieure à 3,50 mètres, ou d'une largeur supérieure à 12 mètres.
- Des pentes plus faibles, voire des toitures* terrasses, sont autorisées pour certaines parties de toitures* telles qu'auvent*, appentis, carports, abris de jardin, liaisons couvertes, etc. ou dans le cas de l'extension d'une construction à concurrence de 30% de la surface totale couverte.

ZONE UA

- Les toitures* des extensions* et annexes* peuvent être de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture* terrasse, à condition de faire l'objet d'un traitement (volume, aspect, matériaux, couleurs) qui garantit une bonne insertion avec la construction principale et dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés. Si le toit terrasse constitue une terrasse accessible générant une vue, un traitement visuel devra être réalisé pour filtrer la vue sur les terrains avoisinants.
- Sont interdits :
 - o L'emploi de tuiles en béton ou en matériau de synthèse.
 - o L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse.
 - o L'emploi de la tôle ondulée (acier ou PVC) sur les annexes* dont la toiture* est visible depuis l'espace public.
 - o L'emploi du shingle sur les extensions* et les constructions de plus de 10 m² de surface de plancher*.
- ♦ Pour le bâti existant* ancien (datant d'avant 1945) :
 - Les couvertures seront à deux pans d'égale pente de 40° (plus ou moins 10°).
 - Les modes de couverture admis sont :
 - o l'ardoise rectangulaire de dimension 32x22 (+/- 5cm) en pose droite, avec noues et arêtiers fermés.
 - o la tuile plate, supérieure ou égale à 60 U/m², de teintes choisies dans une gamme panachée de rouges à brun nuancé (flammé et noir exclu), à pureau plan, galbées dans les deux sens de manière à éviter un aspect trop régulier, avec les finitions traditionnelles : faîtages* à crêtes de coq et embarrures exécutées avec des tuiles demi rondes scellées au mortier de chaux constituant l'embarrure et le bourrelet de la crête au droit de chaque tuile faîtière, rives tranchées scellées.
 - o le zinc prépatiné.
 - o pour les constructions qui en étaient couvertes à l'origine, la tuile mécanique losangée ainsi que tous ses accessoires (tuiles de rabats en rives, faîtages* moulés ornementaux, épis de faîtage*).
- ♦ Pour les autres constructions :
 - La pente de toit de la construction principale doit être d'au moins 35°,
 - Les modes de couverture admis sont pour les toits à 2 pans minimum :
 - o soit de type ardoise,
 - o soit de type tuiles,
 - o soit matériaux similaires présentant le même aspect général.
 - Les modes de couverture admis sont pour les toits plats ou à un pan :
 - o soit de type ardoise,
 - o soit de type tuiles,

ZONE UA

- soit matériaux similaires présentant le même aspect général.
 - soit une toiture végétalisée
 - soit un revêtement en caoutchouc, bitume ou PVC.
- Les volumes secondaires telles que les verrières et vérandas peuvent recevoir une couverture en aluminium et/ou vitrée.
- L'utilisation du zinc prépatiné est autorisée sur les volumes secondaires et annexes et de manière ponctuelle sur la construction principale.

4.2.2. Les ouvertures de toiture*

- Les ouvertures de toiture* ne doivent pas par leur proportion et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture*, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.
- Les ouvertures doivent respecter l'ordonnance de la façade de la construction*.

◆ Les lucarnes

- Les lucarnes existantes sont en priorité restaurées ou remplacées par des lucarnes de caractéristiques identiques.
- En cas d'ajout de nouvelle lucarne à une construction existante, celles-ci doivent avoir des dimensions analogues et la même typologie que les lucarnes préexistantes ou restituer un modèle traditionnel ancien.
- La lucarne doit être axée sur les trumeaux ou les baies des étages inférieurs.
- Les fenêtres des lucarnes seront à 4 carreaux, et une largeur maximum de 0,80m.
- L'éventuel garde-corps doit être posé en tableaux.

◆ Les châssis de toit

L'incorporation de fenêtres de toit est autorisée dans le respect de la composition du bâti et en accord avec le type de la construction. Elle doit observer les règles suivantes :

- pose encastrée dans la couverture ;
- axées verticalement sur les fenêtres ou sur les parties pleines de la façade directement en dessous ;
- modèles de proportion plus haute que large mesurant au plus 80x100cm ;
- nombre de fenêtres de toit au maximum égal au nombre de trames de baies ;
- les traverses hautes doivent être alignées sur une ligne horizontale unique ;
- un seul niveau de châssis de toit n'est autorisé par versant ;
- être placées dans le tiers inférieure du pan de la toiture.

♦ Les verrières

- En présence d'un grand volume de combles* à éclairer, l'installation d'une verrière de toit est possible. Ses dimensions doivent être étudiées en proportion du pan de toiture*.

4.2.3. Dispositions particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations à destination d'artisanat et commerce de détail ou autres activités du secteur secondaire et tertiaire. La couverture doit être de teinte de l'ardoise naturelle ou de la petite tuile plate traditionnelle, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.
- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées. Les couvertures en dôme ou en tunnel sont interdites. Les toitures des vérandas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparentes ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.
- Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus, les nouvelles toitures pourront être édifiées dans le prolongement des toitures existantes.

4.3 Les façades

4.3.1 Règles générales

- Les bâtiments annexes* aux habitations doivent être revêtus à l'identique de l'habitation, excepté les piscines, les annexes* en matériau de type bois et les constructions vitrées.
- Dans le cadre d'une extension de construction, hormis celles vitrées, les murs et la toiture* de celle-ci doivent être réalisés avec des matériaux semblables à la construction existante.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (de types briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Parallèlement, les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, brique) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.
- Les enduits auront une finition grattée, talochée ou brossée, les enduits projetés ou écrasés sont interdits. L'emploi de baguettes d'angle en plastique ou métal est interdit ; les angles doivent être réalisés de manière traditionnelle.
- Les finitions du bois vernies ou lasurées sont interdites.
- Les joints de maçonnerie en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité. Les volumes secondaires, extensions* et annexes* à l'habitation pourront recevoir un bardage bois à conditions de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du quartier.

ZONE UA

- dans l'environnement existant
- Les teintes vives, ainsi que le "blanc pur" (RAL 9010) sont interdits (à l'exception des utilisations sur les enseignes correspondant à la charte graphique de l'entreprise).
- Les vérandas sont un accessoire de façade sur jardin et ne peuvent être installées en façade sur rue.
- Des vérandas en ferronnerie peuvent être admises sur les façades latérales ou arrière des maisons. Les profils des menuiseries de la véranda doivent être en acier ou en aluminium peints.

4.3.2 Règles relatives aux constructions anciennes (avant 1945)

Les matériaux et les techniques employés doivent permettre de maintenir et mettre en valeur :

- les techniques d'appareillage d'origine tels que pierre, brique, bois, métal (ancres, linteaux rivetés) ;
- les éléments de décor, structurels et ornementaux tels que pans de bois, chaînages, corniches, encadrements*, bandeaux, soubassement, faïences, écussons ;
- les enduits traditionnels ou adaptés à la construction d'origine (mortiers et enduits à la chaux naturelle, plâtre gros extérieur, sable local, enduit terre) ;
- le soubassement traités différemment du reste de la façade sur une hauteur de 0,60 mètre à 0,70 mètre, qui doivent être entretenus dans leur état d'origine : en appareillage ou en surépaisseur d'enduit avec ou sans décor d'appareillage, de finition taloché fin ;
- les reprises d'enduit seront de finition et de couleur identiques à l'enduit existant ou originel afin d'assurer le caractère typique de la construction ;
- les enduits traditionnels anciens seront à fleur des pierres d'encadrement seules destinées à apparaître (ils seront pelliculaires mais ne seront pas à « pierres vues »).
- les linteaux de bois en retrait de la maçonnerie et n'étant pas destinés à être vus doivent être recouverts d'enduit.

4.3.3 Les ouvertures en façade

- Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et l'équilibre structurel de celle-ci ainsi que les principes de la modénature* de la façade (encadrements, corniche, frise, ...). Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.
- Pour les façades sur rue, les ouvertures doivent être plus hautes que larges.
- En outre, pour les constructions anciennes (avant 1945) :
 - o A l'exclusion des vitrines, les ouvertures principales créées doivent être plus hautes que larges.

ZONE UA

- Ces dispositions ne sont pas applicables pour les ouvertures des parties de constructions non visibles depuis l'espace public.
- Les porches existants doivent être préservés ou remis en état.
- La création de plus de deux portes de garage consécutives sur la même unité foncière*, est interdite, afin d'éviter l'effet de batterie.

4.3.4 Les menuiseries

- Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus. En cas d'extension, rénovation et annexes*, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.
- Peuvent déroger aux dispositions précédentes concernant les façades sur rue :
 - les ouvertures associées aux extensions* modérées des constructions ;
 - les ouvertures des constructions de conception architecturale contemporaine sous réserve qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale ni à la qualité des lieux.
- La pose de volets roulants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - sans coffre apparent depuis l'extérieur ; à défaut d'un coffre intégré à la fenêtre, une partie pleine le masquant en haut de la menuiserie est toléré ;
 - coulisses posées contre la menuiserie ;
 - conservation des volets battants le cas échéant.
- Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples. Les gardes-corps présentant l'aspect de la tôle perforée sont interdits.
- En outre, pour les constructions anciennes (avant 1945) :
 - Les menuiseries extérieures seront remplacées à l'identique ou par le modèle originel. En cas d'impossibilité technique (bois hors d'usage, étanchéité à l'air et à l'eau impossible à améliorer) les nouvelles fenêtres doivent être réalisées en bois dur selon un dessin cohérent avec le type de bâti. Elles auront les mêmes sections et profils, ainsi que les mêmes proportions et dimensions de carreaux que les existantes ou les originelles. Les fenêtres principales seront recoupées en six carreaux verticaux plus hauts que larges. Les petits bois seront en applique à l'extérieur sans pare-close. Elles seront peintes dans la gamme des gris clairs colorés (pas de ton bois, ni marron, ni mastic, ni blanc).
 - Les portes d'entrée seront moulurées, à grands cadres (deux ou plus), ouvrant à la française, sans vitrage en demi-cercle. Elles seront peintes dans la même gamme que les menuiseries ou dans une teinte soutenue et en harmonie avec le reste des menuiseries.
 - Les portes d'entrée peuvent recevoir une protection sous la forme d'une marquise de fer forgé et verre. Les dispositifs de protection de type colonnade ou fronton en couverture ne sont pas autorisés.
 - Les volets existants anciens et traditionnels doivent être préservés ou restaurés.

ZONE UA

- Les volets sont composés de deux battants. La teinte blanc pur (RAL 9010), le ton bois et le marron ne sont interdits.
- Au rez-de-chaussée, les volets comporteront un tiers supérieur à lamelles arasées à la française, ou seront en planches verticales pleines, ceux du premier étage et des étages supérieurs seront persiennés sur toute la hauteur, à lamelles arasées à la française et traverse médiane.

4.3.5 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.

4.4 Les façades commerciales

- Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.
- La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux doit être au minimum de 3 mètres.
- Les créations ou modifications de façades doivent respecter les dispositions suivantes :
 - les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
 - lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives* ;
 - l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
 - lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures*, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
 - lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;
 - lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie* en façade. Ces rideaux seront ajourés.

4.5 Les éléments techniques

4.5.1 Règles générales

◆ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Elles seront en zinc naturel (plastique et aluminium exclus).

◆ Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

◆ Les édicules* et gaines techniques

Les édicules* techniques en toiture* tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction et par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures* où ils se trouvent.

Un conduit « ventouse » ne doit pas déboucher en façade sur rue. Il doit être intégré soigneusement à l'architecture. La position de la chaudière à l'intérieur du bâtiment doit être prévue de façon à permettre l'intégration de cet élément technique en façade. Les sorties de ventilation en toiture doivent être intégrées le plus discrètement possible à la toiture

Les réseaux techniques en toiture* ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

◆ Les éléments techniques liés aux réseaux

Les éléments techniques liés aux réseaux (coffrets, poste de transformation...) doivent être regroupés et encastrés dans le mur de façade ou la clôture. En aucun cas les coffrets ne doivent être disposés en applique ou saillants par rapport au nu de la maçonnerie.

◆ Les dévoiements* des conduits de cheminée

Pour toutes les toitures*, les édicules* et ouvrages techniques seules les cheminées à usage de conduit (aération, fumée, ventilation...) peuvent dépasser du volume de la toiture*

Les souches de cheminées existantes et appareillées (brique ou pierre) doivent être conservées et restaurées.

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de ne pas être visible dans le paysage.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. L'utilisation d'un conduit de cheminée métallique non recouvert est interdit.

Les nouvelles cheminées suivront le même aspect : souche de section rectangulaire, en briques ou pierre maçonnées, couronnement en saillie* de trois rangs de briques ou d'une façon de bandeau de pierre.

◆ Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) être installées obligatoirement en toiture* de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

♦ Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Afin de préserver l'aspect du faîtage* qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l'impact visuel de l'installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment à la pente de la toiture* dans le cas où ils sont posés en toiture*.

A ce titre, il doit être privilégié :

- soit une implantation au sol, soit sur un versant de toiture* non visible depuis le domaine public, soit sur une construction annexe (garage, appentis, Abri de jardin*, etc...).
- une pose de manière groupée, en tenant compte de l'ordonnancement de la façade ;
- une implantations en bandeaux en crête ou en bas de toiture* (selon les cas) ;
- une pose avec des montants d'une couleur similaire à celle de la toiture*.

♦ Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils devront être implantés à un endroit non visible du domaine public et ne pas occasionner de gêne pour le voisinage.

Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu'ils restent peu perceptibles visuellement et qu'ils cherchent à s'intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés.

♦ Boîte aux lettres

Les boîtes aux lettres doivent être intégrées dans la façade ou la clôture, ou être regroupées dans un hall d'entrée (habitat collectif, bâtiment abritant plusieurs entreprises, etc.)

4.5.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.

4.6 Les clôtures* et les portails

4.6.1 Dispositions générales

- Les clôtures* participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures* existantes à proximité.
- Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès* ou pour des conditions de sécurité publique.
- En cas de terrain en pente, la clôture devra respecter la déclivité du terrain naturel*.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.
- La couleur des travées sera uniforme. L'utilisation de plus de deux couleurs est interdite.

4.6.2 En bordure des voies* (ouvertes à la circulation automobile)

- La hauteur maximale des clôtures et portails est limitée à 2 mètres. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter l'aspect de ce mur existant.
- Cette disposition ne prend pas en compte les poteaux attenants aux portails, limités à une hauteur de 2,20 mètres.
- Les clôtures seront constituées :
 - o soit d'un mur bahut surmonté ou pas d'un élément ajouré (grille, barreaudage, lisses). Dans ce cas, le grillage, de quelque nature que ce soit, est interdit. Le mur bahut doit être édifié en pierres ou en matériaux enduit à l'exception des matériaux destinés à rester apparents (moellons, pierre de taille, brique, enduit traditionnel), et rappeler les façades des bâtiments (matière et teinte). La hauteur de ce mur bahut ne dépassera pas 0,80 mètre ;
 - o soit d'un grillage pouvant être doublé de haie vive.
- Il est autorisé la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale.
- Sont interdites les utilisations :
 - o de toile tissée ou déroulée ;
 - o de plaques pleines entre poteaux ;
 - o de plaques préfabriquées, pleines ou ajourées.
- Les portails et portillons d'accès* seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives. La largeur maximale des portails et portillons est fixée à 4 mètres.
- Si les conditions de sécurité l'exigent, un retrait de 5 mètres des portails sera demandé par rapport à l'alignement* de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie* publique

4.6.3 En limites séparatives*

- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres ; toutefois, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'alignement* des voies*, cette hauteur n'excèdera pas la hauteur de la clôture en bordure de voie* réglementée ci-dessus.
- Les clôtures* seront constituées :
 - o soit d'un mur plein en maçonnerie : à l'exception des matériaux destinés à rester apparents (moellons, pierre de taille, brique, enduit traditionnel), elles seront traitées comme les façades des bâtiments (matière et teinte),
 - o soit d'un mur bahut surmonté ou pas d'un élément ajouré (grille, barreaudage, lisses). Dans ce cas, le grillage, de quelque nature que ce soit, est interdit. Le mur bahut doit être édifié en pierres ou en matériaux enduit à l'exception des matériaux destinés à rester apparents (moellons, pierre de taille, brique, enduit traditionnel), et rappeler les façades des bâtiments (matière et teinte). La hauteur de ce mur bahut ne dépassera pas 0,80 mètre ;

ZONE UA

- soit d'un grillage doublé de haie vive.
- Les clôtures séparatives doivent intégrer des dispositifs permettant le passage de la petite faune.

4.6.4 Dispositions particulières

- Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures* des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif* et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Article UA 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres*

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.
- Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées* ou éco-aménageables

5.2.1 Les espaces libres de toute construction en élévation*

- Au moins 15% de la superficie du terrain seront traités en espaces perméables dont 50% en espaces vert de pleine terre*.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert* de qualité.

*5.2.2 Parcs de stationnement et leurs accès**

- Les aires de stationnement comportant plus de 10 emplacements doivent être paysagées et plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou une alternance des remplissages gazon et pavé sur stationnement drainant, aux espaces bitumés ou enrobés.
- Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m².
- Lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.
- Les voies* d'accès* et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

5.2.3 Essences végétales

- Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. cahier de recommandations architecturales et paysagères).

5.2.4 Règle particulière

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.

Article UA 6 : Stationnement

6.1 Prescriptions en matière de stationnement pour les automobiles

6.1.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination* de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies* publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au minimum la réalisation de places tel que défini ci-après.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher* des constructions existantes si leur destination reste inchangée et dans la limite d'une augmentation de 25% de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent PLU, et si le nombre de logements existants à la date d'approbation du présent PLU est maintenu ou qu'il n'est pas été créé de nouveaux logements de type T3 ou plus. Dans ce dernier cas tous T3 ou plus créé sera soumis à l'obligation édicté au paragraphe précédent.

- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture individuelle est de 2,5 mètres de large sur 5 mètres de long avec des espaces de manœuvre simples et réalistes.
- Les places en enfilade, dont la manœuvre de sortie ou d'entrée des véhicules peut nécessiter la manœuvre d'un autre véhicule garé sur une autre place de stationnement ne sont pas comptabilisées comme des places de stationnement.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher*, le calcul se fait par tranche entière entamée.
- Lors de l'application des ratios minimums fixés ci-dessous, lorsque la décimale est égale ou supérieure à 5, le nombre de place à réaliser est arrondi au nombre supérieur.

6.1.2 Exigences minimales de stationnement

Destination des constructions	Nombre de place imposé
-------------------------------	------------------------

Habitation	1 place de stationnement par logement aidé 1 place de stationnement par logement d'une surface de plancher* inférieure ou égale à 50 m² 2 places de stationnement par logement d'une surface de plancher* supérieure à 50 m²
Bureaux	1 place de stationnement par 60 m ² de surface de plancher* destinée aux bureaux
Artisanat, commerces et activités de services	non règlementée
Entrepôt	1 place pour 50 m ² de surface de plancher* affectés à l'activité d'entrepôt.
Industrie	1 place pour 50 m ² de surface de plancher* affectés à l'activité industrielle.
Hébergement hôtelier et autre hébergement touristique	1 place de stationnement par chambre. En sus, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour le stationnement des véhicules du personnel.
Installations nécessaires aux services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à : - la nature de l'équipement, - son mode de fonctionnement, - sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.), - sa fréquentation et au type d'utilisateurs concernés (personnels, inscrits, licenciés, effectif maximum pouvant être réunis lors de forte fréquentation du bâtiment).

6.2 Normes techniques

6.2.1 Dimensions desserte et accessibilité des aires de stationnement

- Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.
- Les largeurs des accès* sont mentionnées dans l'article 7.1 ci-après.
- Les rampes d'accès au sous-sol ou sur un terrain en surplomb ou en contrebas de la voie publique, ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement* ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public.

- Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 15%, sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public. Est regardée comme impossibilité technique au sens du présent article, l'impossibilité de s'acquitter par un autre moyen des obligations de dimensions, desserte et accessibilité des aires de stationnement.

6.3 Obligations de réaliser des stationnements pour les deux roues

- Pour toutes les constructions il doit être réalisé un ou des espaces dédiés aux deux roues, poussettes adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales ou en cas de production d'un logement supplémentaire dans une construction existante.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations	Normes
Habitation	Habitation comprenant plus de deux logements, l'espace de stationnement doit correspondre : - à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces, - à 1,5 m² par logement dans les autres cas, - dans tous les cas, l'espace de stationnement vélo doit disposer d'une superficie minimale de 3 m².
Artisanat, commerce et activité de service	Pour les constructions d'au moins 500 m² de surface de plancher*, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 65 m² de surface de plancher*).
Équipements d'intérêt collectif* et services publics	Pour les établissements scolaires, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 élèves.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : Pour les constructions d'au moins 500 m² de surface de plancher*, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 50 m² de surface de plancher*). Entrepôt : Pour les constructions d'au moins 500 m² de surface de plancher*, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 100 m² de surface de plancher*).

ZONE UA

	Bureau : L'espace de stationnement doit correspondre à 1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher*.
--	--

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements. Il doit être facilement accessible.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article UA 7 : Desserte par les voies* publiques ou privées

7-1 Les accès*

7.1.1 Règle générale

- Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie* publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.
- Il peut également être refusé si les accès* sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher* projetés ou si les accès* présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès* sur la voie* publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès* doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.
- Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris ayant moins de 4% de pente sur une longueur minimum de 5 mètres comptés à partir de l'alignement* ou de la limite avec la voie* privée en tenant lieu.

7.1.2 Nombres d'accès* autorisés

- Les accès* doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

7.1.3 Les voies* nouvelles

- L'emprise des voies* nouvellement créées doit avoir une largeur de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, sa largeur minimale peut être de 4,50 mètres dans les cas suivants :
 - lorsque la voie* nouvelle est à sens unique,
 - ou lorsque la voie* n'excède pas 50 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 5 logements.
- Les voies* doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.
- Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis intéressants sur le plan de l'architecture ou de l'urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes (avant 1945).
- En cas de création d'une ou plusieurs voies* de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Article UA 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

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

8.2 Assainissement

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée.

- Toute précaution devra être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie* publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.
- La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel*. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

8.2.1 Eaux Usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur sauf dispositions contraires prévues par le zonage d'eaux usées.
- A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'égouts, les eaux usées (eaux ménagères et eaux vannes) doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels : pour être épurées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

8.2.2 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront gérées dans le périmètre de l'opération : les eaux pluviales issues du ruissellement sur les surfaces imperméabilisées (voiries, circulations, constructions) seront intégralement infiltrées dans l'emprise du secteur (une dérogation spécifique peut éventuellement être délivrée en cas de sols inaptes à une absorption suffisante de l'eau). A défaut de prescriptions spécifiques imposées dans le cadre d'un dossier loi sur l'eau ou d'une autorisation environnementale unique, tout aménagement ou construction doit justifier d'une capacité de rétention d'un volume de 30 L / m² de surface imperméabilisée. Les dispositifs d'évacuation seront exclusivement gravitaires, à l'exclusion de toute pompe de relevage. Ces eaux pluviales pourront être réutilisées pour des besoins extérieurs (arrosage, nettoyage, ...) sans autorisation particulière et/ou pour la desserte en eau d'appareils sanitaires, devant être conforme avec la réglementation sanitaire, le règlement de distribution, le règlement de distribution d'eau potable et déclarée en Mairie.
- Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un prétraitement avant rejet conformément à la loi sur l'eau.
- Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.
- Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non - imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.
- Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures* terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.
- Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels.

8.3. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

- Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain (sous fourreau sauf gaz).

8.4. Déchets ménagers et assimilés

- Pour toutes les constructions, il doit être réalisé un ou des espaces dédiés au rangement des containers à ordures adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la

ZONE UA

construction, sa taille et son mode de fonctionnement. Ces espaces devront être de préférence clos et couverts.

Règlement de la zone UD

Les dispositions règlementaires applicables à la zone UD comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »), dont les dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques ;

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UD 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées au commerce de gros et les centres des congrès et d'exposition,
- les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus sauf pour les opérations d'habitat collectif,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves (inertes et inaptes à la circulation) non liés à une activité existante.
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées en application des articles R 111-38, R 111-39 et R 111-43 du Code de l'Urbanisme.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail à condition :
 - o qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
 - o qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions à usage d'habitation,
 - o que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les constructions à destination d'entrepôt, à condition d'être associées, sur la même unité foncière*, à une construction ayant une destination principale autorisée dans la zone.
- Les constructions destinées à l'industrie, à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage.
- Les installations classées* soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - o elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - o les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

ZONE UD

- Pour les installations classées* existantes, soumises à déclaration ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions*, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.
- Les affouillements*, exhaussements* de sol, directement nécessaires :
 - o aux travaux de construction et aménagements autorisés ;
 - o ou à des aménagements paysagers ;
 - o ou à des aménagements de réseaux secs, humides ou encore liés aux énergies renouvelables ;
 - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - o ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Le stationnement isolé de caravanes/camping-cars/mobil-homes quelle qu'en soit la durée, à condition d'être limité à 3 unités de stationnement et stationné sur l'unité foncière* ou dans les bâtiments et annexes* où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Tableau de synthèse :

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
		Condition(s) : /	
	Exploitation forestière		X
		Condition(s) : /	
Habitation	Logement	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Hébergement	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Oui sous conditions	
		Condition(s) : à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat.	
	Restauration	Oui sous conditions	
		Condition(s) : /	
	Commerce de gros		X
		Condition(s) : /	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Hôtels	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Autres hébergements touristiques		X
		Condition(s) : /	
	Cinéma	Oui sans conditions	

ZONE UD

		Condition(s) : /	
Équipement d' intérêt collectif's et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Locaux techniques et industriels des administration publiques	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Salles d'art et de spectacle	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Équipements sportifs	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Autres équipements recevant du public	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Oui sous conditions	
		Condition(s) : à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage.	
	Entrepôt	Oui sous conditions	
		Condition(s) : à condition d'être associées, sur la même unité foncière*, à une construction ayant une destination principale autorisée dans la zone.	
	Bureau	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Centre des congrès et d'exposition		X
		Condition(s) : /	

Article UD 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Mixité sociale

Non réglementée.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UD 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol* des constructions

3.1.1 Règle générale

L'emprise au sol ne devra pas excéder 40% de la surface du terrain.

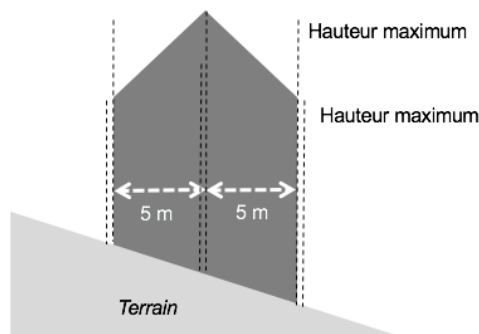
3.1.2 Règles particulières :

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.
- La reconstruction à l'identique d'un (ou de) bâtiment(s) ne respectant pas la règle ci-dessus est autorisée.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Définition

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel* existant avant travaux jusqu'au point le plus haut, superstructures compris, à l'exception des ouvrages techniques et souches de cheminées.
- Le calcul de la hauteur s'effectue en tout point de la construction au faîtage* ou à l'acrotère* en cas de toit terrasse.
- Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des constructions est mesurée par palier de 5 mètres (à partir de la partie la plus basse de la construction).



3.2.2 Règles générales

- La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres. Le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée plus un étage plus des combles* aménageables (ou du rez-de-chaussée plus deux étages en cas de toiture* terrasse). Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les ouvrages tels que souches de cheminées.
- La hauteur maximale des extensions* et annexes* à l'habitation doit être inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation à laquelle elles se rattachent.
- Les annexes* de moins de 10m² de surface de plancher*, de type Abri de jardin* sont limitées à 3,00 mètres de hauteur.

3.2.3 Règles particulières

- Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2.2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les après travaux ne dépasse pas les hauteurs de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.
- Lorsque qu'il existe sur la limite séparative* (sur le terrain ou sur un terrain avoisinant limitrophe) une construction présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale fixée sur le document graphique, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en profondeur.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies* et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- Les constructions et extensions* de bâtiment devront être implantées en respectant un retrait*minimal de 5 mètres des voies* publiques et privées ouverte à la circulation automobile.

3.3.2 Règles particulières

- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 3.3.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.
- Dans le cas d'une implantation des constructions voisines (sur un même coté de voirie), dans une marge inférieure à 5 mètres, une implantation selon un retrait*identique à celle des construction voisines est autorisée afin de prolonger la continuité visuelle de la rue.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics et aux locaux destinés au stockage des déchets ménagers.
- Les dispositions du 3.3.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

3.3.3. Pour les terrains situés entre deux voies*

- Les règles précédentes doivent s'appliquer à l'ensemble des voies et emprises publiques jouxtant le terrain*.

3.3.4. Pour les terrains situés à l'angle de deux rues

- Les constructions doivent être implantées de façon à respecter le gabarit défini par les constructions existantes sur l'une des deux voies*. La limite par rapport à l'autre rue sera traitée comme une limite latérale.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

3.4.1 Règle générale

- Dans une profondeur de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement*, l'implantation par rapport aux limites séparatives* doit se faire :
 - o Soit sur une limite latérale avec un retrait* par rapport à l'autre limite latérale ;
 - o Soit en retrait* par rapport aux limites séparatives*.

Lorsqu'elles sont implantées en retrait*d'une des limites séparatives*, les constructions doivent respecter un recul minimal de $D=H/2$, ne pouvant être inférieur à 3 mètres (avec D : la distance par rapport à la limite séparative* et H : la hauteur de la construction au faîtage ou à l'acrotère). Ce retrait est réduit à 1 mètre pour les abris de jardin de moins de 10 m² de surface de plancher.

La façade implantée en limite séparative* latérale doit être aveugle.

- Au-delà d'une profondeur de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement*, les constructions s'implantent :
 - o Soit en retrait* par rapport aux limites séparatives*, en respectant au minimum $D=H/2$ sauf s'il est fait application d'une des dispositions figurant au 3.4.2.
 - o Soit sur une limite séparative* latérale à condition que la façade implantée en limite séparative* latérale soit aveugle et :
 - d'être d'une hauteur inférieure ou égale à 4,50 mètres dans une bande de 3 mètres minimum ;
 - ou de s'adosser à une construction mitoyenne déjà implantée en limite séparative* sans en dépasser le gabarit ni la hauteur.

3.4.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.
- En complément des dispositions figurant au 3.4.1, s'il existe une construction sur le terrain, le long de la limite séparative*, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions au 3.4.1, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.
- Lorsque la limite séparative* correspond à la limite d'emprise d'une voie* privée ouverte à la circulation automobile les dispositions applicables sont celles de l'article 3.3.
- Les dispositions du 3.4.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement. Les travaux d'isolation sur une construction existante sont autorisés au sein des limites de l'unité foncière*, sans empiètement sur le domaine public.

- Les piscines non couvertes – exemptées de permis de construire au titre des articles R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme – doivent respecter une marge de recul telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 2,50 mètres de la limite séparative*.

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

3.5.1 Règles générales

- La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété* est autorisée.
- Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété* ne sont pas contiguës*, la distance en tout point séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 5 mètres. Cette distance peut être réduite à un minimum de 3 mètres si les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies.

3.5.2 Règles particulières

- Par exception à l'article précédent, la distance minimale entre une construction et une piscine non couverte doit être au moins égale à 2,50 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle :
 - o Pour les équipements d'intérêt collectif* et services publics ;
 - o Pour les travaux (réhabilitation, modifications, transformations ou extensions*) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants ;
 - o Entre une construction annexe et une piscine.

Article UD 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

- 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.
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension modérées de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

ZONE UD

- Les autres constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, de la même manière, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure intégration au bâti existant*, aux constructions ou avoisinantes et aux paysages naturels et urbains.
- Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère régional, le site et le paysage.
- Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu. Sont interdits tous les matériaux d'imitation pour le bâti existant* ancien.
- Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue du quartier, ni à l'harmonie des perceptions visuelles.

4.2 Les toitures*

4.2.1 Règles générales

♦ La forme

- Les combles* et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les débords de toiture en pignon* sont interdits sauf en cas de réhabilitation d'une construction existante comprenant initialement un débord de toiture en pignon.
- En cas de toiture à pans, la pente doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance, d'au moins 35°. Toutefois, elle pourra être :
 - o pour les constructions contiguës* à un immeuble existant, de même pente que la toiture* de cet immeuble ;
 - o supérieure à 10° pour les vérandas ;
 - o supérieure à 20° pour les bâtiments d'une hauteur maximale inférieure à 4,50 mètres, ou d'une largeur supérieure à 12 mètres.
- Des pentes plus faibles, sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent*, appentis, carport, Abri de jardin*, etc. ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment.
- Les toitures* des extensions* et annexes* à l'habitation peuvent être de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture* terrasse, à condition de faire l'objet d'un traitement (volume, aspect, matériaux, couleurs) qui garantit une bonne insertion avec la construction principale et dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés. Si le toit terrasse constitue une terrasse accessible générant une vue, un traitement visuel devra être réalisé pour filtrer la vue sur les terrains avoisinants.

♦ L'aspect

- Une couverture en tuile sans relief ou en ardoise naturelle devra être privilégiée.

ZONE UD

- Les bacs d'acier ou les bardeaux d'étanchéité seront dans les gammes de ton des matériaux autorisés (gris ardoise, brun ou brun rouge).

Sont interdits :

- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse ;
- L'emploi de la tôle ondulée (acier ou PVC) sur les habitations et leurs annexes* de plus de 10m² de surface de plancher*.
- L'emploi du shingle sur les extensions* et les constructions de plus de 10 m².

4.2.2. Les ouvertures de toiture*

- Les ouvertures de toiture* ne doivent pas par leur proportion et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture*, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.
- Les ouvertures doivent respecter l'ordonnance de la façade de la construction*.
- Un seul rang de châssis de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture*. Ces châssis doivent être de proportion plus haute que large et encastré dans le même plan que la toiture*.
- Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

4.2.3. Dispositions particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations à destination d'artisanat et commerce de détail ou autres activités du secteur secondaire et tertiaire il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture*.
- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées. Les toitures* des vérandas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparentes ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.
- Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus, les nouvelles toitures* pourront être édifiées dans le prolongement des toitures* existantes à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

4.3 Les façades

4.3.1 Règles générales

- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ...).
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

ZONE UD

- Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité. Les volumes secondaires, extensions* et annexes* à l'habitation pourront recevoir un bardage bois à conditions de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du quartier.
- Les teintes vives, ainsi que le « blanc pur » (RAL 9010) sont interdits (à l'exception des utilisations sur les enseignes correspondant à la charte graphique de l'entreprise).
- Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature* (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.

4.3.2 Les ouvertures en façade

- Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnement des façades et l'équilibre structurel de celle-ci. Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.
- Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus. En cas d'extension, rénovation et annexes*, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.
- Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples. Les gardes corps présentant l'aspect de la tôle perforée sont interdits.
- Les balcons* sont autorisés à condition que leur profondeur n'excède pas 80 cm.

4.3.3 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.

4.4 Les éléments techniques

4.4.1 Règles générales

◆ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

◆ Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

♦ Les édicules* et gaines techniques

Les édicules* techniques en toiture tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction et par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Un conduit « ventouse » ne doit pas déboucher en façade sur rue. Il doit être intégré soigneusement à l'architecture. La position de la chaudière à l'intérieur du bâtiment doit être prévue de façon à permettre l'intégration de cet élément technique en façade. Les sorties de ventilation en toiture doivent être intégrées le plus discrètement possible à la toiture

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

♦ Les éléments techniques liés aux réseaux

Les éléments techniques liés aux réseaux (coffrets, poste de transformation...) doivent être intégrés dans les parties maçonnées des clôtures*, dans le corps des bâtiments ou à défaut présenter une intégration architecturale qualitative.

♦ Les dévoiements* des conduits de cheminée

Pour toutes les toitures*, les édicules* et ouvrages techniques seules les cheminées à usage de conduit (aération, fumée, ventilation...) peuvent dépasser du volume de la toiture*

Les souches de cheminées existantes et appareillées (brique ou pierre) doivent être conservées et restaurées.

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de ne pas être visible dans le paysage.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. L'utilisation d'un conduit de cheminée métallique non recouvert est interdit.

Les nouvelles cheminées suivront le même aspect : souche de section rectangulaire, en briques ou pierre maçonnées, couronnement en saillie* de trois rangs de briques ou d'une façon de bandeau de pierre.

♦ Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

♦ Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Afin de préserver l'aspect du faîtage* qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l'impact visuel de l'installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment à la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture*.

A ce titre, il doit être privilégié :

- soit une implantation au sol, soit sur un versant de toiture non visible depuis le domaine public, soit sur une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin*, etc...).
- une pose de manière groupée, en tenant compte de l'ordonnancement de la façade ;
- une implantations en bandeaux en crête ou en bas de toiture* (selon les cas) ;
- une pose avec des montants d'une couleur similaire à celle de la toiture*.

◆ Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils devront être implantés à un endroit non visible du domaine public et ne pas occasionner de gêne pour le voisinage.

Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu'ils restent peu perceptibles visuellement et qu'ils cherchent à s'intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés.

4.4.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.

4.5 Les clôtures* et les portails

4.5.1 Dispositions générales

- Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.
- Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès*.
- En cas de terrain en pente, la clôture devra respecter la déclivité du terrain naturel*.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.
- La couleur des travées sera uniforme. L'utilisation de plus de deux couleurs est interdite.
- En outre, pour les constructions anciennes (avant 1945) :
 - Les murs maçonnés sur toute leur hauteur ne présenteront pas de poteaux visibles en partie courante.

ZONE UD

- Les portails et portillons devront être flanqués de poteaux maçonnés ou structurants (bois, métal).
- Ils seront de formes simples, droits, à lames verticales non jointives. Tout portail ou portillon composé d'une partie inférieure et d'une partie supérieure, devra aligner la limite entre les deux parties sur une ligne de modénature* de la maçonnerie qui le flanque (poteau ou pilier).

4.5.2 En bordure des voies* (ouvertes à la circulation automobile)

- La hauteur maximale des clôtures et portails est limitée à 2 mètres. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter l'aspect de ce mur existant.
- Cette disposition ne prend pas en compte les poteaux attenants aux portails, limités à une hauteur de 2,20 mètres.
- Les clôtures seront constituées :
 - soit d'un mur plein, limité à 1,20 mètre, en maçonnerie : à l'exception des matériaux destinés à rester apparents (moellons, pierre de taille, brique, enduit traditionnel), elles seront traitées comme les façades des bâtiments (matière et teinte),
 - soit d'un mur bahut surmonté ou pas d'un élément ajouré (grille, barreaudage, lisses). Dans ce cas, le grillage, de quelque nature que ce soit, est interdit. Le mur bahut doit être édifié en pierres ou en matériaux enduit à l'exception des matériaux destinés à rester apparents (moellons, pierre de taille, brique, enduit traditionnel), et rappeler les façades des bâtiments (matière et teinte). La hauteur de ce mur bahut ne dépassera pas 0,80 mètre ;
 - soit d'un grillage doublé de haie vive.
- Sont interdites les utilisations :
 - de toile tissée ou déroulée ;
 - de plaques pleines entre poteaux ;
 - de plaques préfabriquées, pleines ou ajourées.
- Les portails et portillons d'accès* seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives. La largeur maximale des portails et portillons est fixée à 5 mètres.
- Si les conditions de sécurité l'exigent, un retrait de 5 mètres des portails sera demandé par rapport à l'alignement* de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie* publique

4.5.3 En limites séparatives*

- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres ; toutefois, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'alignement* des voies*, cette hauteur n'excèdera pas la hauteur de la clôture en bordure de voie* réglementée ci-dessus.
- Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein en maçonnerie : à l'exception des matériaux destinés à rester apparents (moellons, pierre de taille, brique, enduit traditionnel), elles seront traitées comme les façades des bâtiments (matière et teinte),
- soit d'un mur bahut surmonté d'un élément ajouré ou pas (grille, barreaudage, lisses, etc.). La hauteur de ce mur bahut ne dépassera pas 0,80 mètre,
- soit d'un grillage doublé de haie vive.

4.5.4 Dispositions particulières

- Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif* et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Article UD 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres*

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.
- Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.
- Les espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres* des terrains voisins.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées* ou éco-aménageables

5.2.1 Les espaces libres de toute construction en élévation*

- Au moins 40% de la superficie du terrain seront traités en espaces perméables dont 50% en espaces vert de pleine terre*.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert* de qualité.

*5.2.2 Parcs de stationnement et leurs accès**

- Les aires de stationnement comportant plus de 10 emplacements doivent être paysagées et plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou une alternance des remplissages gazon et pavé sur stationnement drainant, aux espaces bitumés ou enrobés.

ZONE UD

- Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000m².
- Lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.
- Les voies* d'accès* et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

5.2.3 Essences végétales

- Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. cahier de recommandations architecturales et paysagères).

5.2.4 Règle particulière

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.

Article UD 6 : Stationnement

6.1 Prescriptions en matière de stationnement pour les automobiles

6.1.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination* de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies* publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au minimum la réalisation de places tel que défini ci-après.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher* des constructions existantes si leur destination reste inchangée et dans la limite d'une augmentation de 25% de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent PLU, et si le nombre de logements existants à la date d'approbation du présent PLU est maintenu ou qu'il n'est pas été créé de nouveaux logements de type T3 ou plus. Dans ce dernier cas tous T3 ou plus créé sera soumis à l'obligation édicté au paragraphe précédent.

- Les places en enfilade, dont la manœuvre de sortie ou d'entrée des véhicules peut nécessiter la manœuvre d'un autre véhicule garé sur une autre place de stationnement ne sont pas comptabilisées comme des places de stationnement.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture individuelle est de 2,5 mètres de large sur 5 mètres de long avec des espaces de manœuvre simples et réalistes.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher*, le calcul se fait par tranche entière entamée.

- Lors de l'application des ratios minimums fixés ci-dessous, lorsque la décimale est égale ou supérieure à 5, le nombre de place à réaliser est arrondi au nombre supérieur.

6.1.2 Exigences minimales de stationnement

Destination des constructions	Nombre de place imposé
Habitation	1 place de stationnement par logement aidé 1 place de stationnement par logement d'une surface de plancher* inférieure ou égale à 70 m² 2 places de stationnement par logement d'une surface de plancher* comprise entre 70 et 140 m² 3 places de stationnement par logement d'une surface de plancher* strictement supérieure à 140 m²
Bureaux	1 place de stationnement par 60 m ² de surface de plancher* destinée aux bureaux
Artisanat, commerces et activités de services	Pour les constructions dont la surface de vente est strictement supérieure à 120m² : 1 place de stationnement par 60 m² de vente. Au-delà, 1 place pour 20m² supplémentaire. Dans les autres cas : non règlementée
Entrepôt	1 place pour 50 m ² de surface de plancher* affectés à l'activité d'entrepôt.
Industrie	1 place pour 50 m ² de surface de plancher* affectés à l'activité industrielle.
Hébergement hôtelier et autre hébergement touristique	1 place de stationnement par chambre. En sus, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour le stationnement des véhicules du personnel.
Installations nécessaires aux services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à : - la nature de l'équipement, - son mode de fonctionnement, - sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.), - sa fréquentation et au type d'utilisateurs concernés (personnels, inscrits, licenciés, effectif maximum pouvant être réunis lors de forte fréquentation du bâtiment).

6.2 Normes techniques

6.2.1 Dimensions desserte et accessibilité des aires de stationnement

- Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

- Les largeurs des accès* sont mentionnées dans l'article 7.1 ci-après.
- Les rampes d'accès au sous-sol ou sur un terrain en surplomb ou en contrebas de la voie publique, ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement* ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public.
- Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 15%, sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public. Est regardée comme impossibilité technique au sens du présent article, l'impossibilité de s'acquitter par un autre moyen des obligations de dimensions, desserte et accessibilité des aires de stationnement.

6.3 Obligations de réaliser des stationnements pour les deux roues et poussettes

- Pour toutes les constructions il doit être réalisé un ou des espaces dédiés aux deux roues, poussettes adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales ou en cas de production d'un logement supplémentaire dans une construction existante.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations	Normes
Habitation	Habitation comprenant plus de deux logements, l'espace de stationnement doit correspondre : - à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces, - à 1,5 m² par logement dans les autres cas, - dans tous les cas, l'espace de stationnement vélo doit disposer d'une superficie minimale de 3 m².
Commerce et activité de service	Pour les constructions d'au moins 500 m ² de surface de plancher*, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m ² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 65 m ² de surface de plancher*).
Equipements d'intérêt collectif* et services publics	Pour les établissements scolaires, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 élèves.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : Pour les constructions d'au moins 500 m ² de surface de plancher*, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m ² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 50 m ² de surface de plancher*).

ZONE UD

	Entrepôt : Pour les constructions d'au moins 500 m² de surface de plancher*, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 100 m² de surface de plancher*). Bureau : L'espace de stationnement doit correspondre à 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher*.
--	---

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements. Il doit être facilement accessible.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article UD 7 : Desserte par les voies* publiques ou privées

7-1 Les accès*

7.1.1 Règle générale

- Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie* publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.
- Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher* projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès sur la voie* publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès* doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.
- Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris ayant moins de 6% de pente sur une longueur minimum de 4 mètres comptés à partir de l'alignement* ou de la limite avec la voie* privée en tenant lieu. Cette disposition ne s'applique pas aux terrains ayant une pente supérieure ou égale à 10%.

7.1.2 Nombres d'accès* autorisés

- Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

7.1.3 Les voies* nouvelles

- L'emprise des voies* nouvellement créées doit avoir une largeur de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, sa largeur minimale peut être de 4,50 mètres dans les cas suivants :
 - lorsque la voie* nouvelle est à sens unique,
 - ou lorsque la voie* n'excède pas 50 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 5 logements.
- Les voies* doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.
- Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis intéressants sur le plan de l'architecture ou de l'urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes (avant 1945).

- En cas de création d'une ou plusieurs voies* de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Article UD 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

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

8.2 Assainissement

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée.

- Toute précaution devra être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie* publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.
- La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel*. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

8.2.1 Eaux Usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur sauf dispositions contraires prévues par le zonage d'eaux usées.
- A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'égouts, les eaux usées (eaux ménagères et eaux vannes) doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels : pour être épurées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

ZONE UD

- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

8.2.2 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront gérées dans le périmètre de l'opération : les eaux pluviales issues du ruissellement sur les surfaces imperméabilisées (voiries, circulations, constructions) seront intégralement infiltrées dans l'emprise du secteur (une dérogation spécifique peut éventuellement être délivrée en cas de sols inaptes à une absorption suffisante de l'eau). A défaut de prescriptions spécifiques imposées dans le cadre d'un dossier loi sur l'eau ou d'une autorisation environnementale unique, tout aménagement ou construction doit justifier d'une capacité de rétention d'un volume de 30 L / m² de surface imperméabilisée. Les dispositifs d'évacuation seront exclusivement gravitaires, à l'exclusion de toute pompe de relevage. Ces eaux pluviales pourront être réutilisées pour des besoins extérieurs (arrosage, nettoyage, ...) sans autorisation particulière et/ou pour la desserte en eau d'appareils sanitaires, devant être conforme avec la réglementation sanitaire, le règlement de distribution, le règlement de distribution d'eau potable et déclarée en Mairie. la r
- Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un prétraitement avant rejet conformément à la loi sur l'eau.
- Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.
- Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non - imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.
- Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures* terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.
- Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels.

8.3. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

- Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain (sous fourreau sauf pour le gaz).

8.4. Déchets ménagers et assimilés

- Pour toutes les constructions, il doit être réalisé un ou des espaces dédiés au rangement des containers à ordures adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement. Ces espaces devront être de préférence clos et couvert

Règlement de la zone UE

Les dispositions règlementaires applicables à la zone UE comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »), dont les dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques ;

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UE 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées aux commerces et activités de services,
- Les constructions dont l'usage serait une sous-destination de la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves (inertes et inaptes à la circulation) non liés à une activité existante ou à l'administration publique.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées en application des articles R 111-38, R 111-39 et R 111-43 du Code de l'Urbanisme.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées* soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - o elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - o les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Pour les installations classées* existantes, soumises à déclaration ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions*, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.
- Les affouillements*, exhaussements* de sol, directement nécessaires :
 - o aux travaux de construction et aménagements autorisés ;
 - o ou à des aménagements paysagers ;
 - o ou à des aménagements de réseaux secs, humides ou encore liés aux énergies renouvelables ;
 - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;

ZONE UE

- ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Le stationnement isolé de caravanes/camping-cars/mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière* ou dans les bâtiments et annexes* où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les constructions à usage de logement aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'il soit dûment justifié par la nécessité d'un gardiennage permanent des équipements (local accessoire*) ;
 - que le logement soit inséré dans le volume de la construction à vocation d'équipement ;
 - que la surface de plancher* du logement n'excède pas 1/3 de l'entière surface de plancher* de l'équipement dans la limite de 80m² ;

Tableau de synthèse :

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
		Condition(s) : /	
	Exploitation forestière		X
		Condition(s) : /	
Habitation	Logement	Oui sous conditions	
		Condition(s) : le logement doit être dûment justifié par la nécessité d'un gardiennage permanent des équipements, inséré dans le volume de la construction à vocation d'équipement, et d'une surface de plancher* du logement n'excédant pas 1/3 de l'entière surface de plancher* de l'équipement	
	Hébergement	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X
		Condition(s) : /	
	Restauration		X
		Condition(s) : /	
	Commerce de gros		X
		Condition(s) : /	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
		Condition(s) : /	
	Hôtels		X
		Condition(s) : /	
	Autres hébergements touristiques		X
		Condition(s) : /	
	Cinéma		X
		Condition(s) : /	

ZONE UE

Équipement d' intérêt collectif et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Salles d'art et de spectacle	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Équipements sportifs	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Autres équipements recevant du public	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X
		Condition(s) : /	
	Entrepôt		X
		Condition(s) : /	
	Bureau		X
		Condition(s) : /	
	Centre des congrès et d'exposition		X
		Condition(s) : /	

Article UE 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Mixité sociale

Non réglementée.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UE 3 : Volumétrie et implantation des constructions

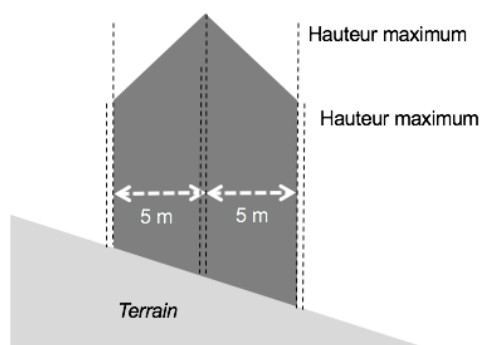
3.1 L'emprise au sol* des constructions

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Définition

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel* existant avant travaux jusqu'au point le plus haut, superstructures compris, à l'exception des ouvrages techniques et souches de cheminées.
- Le calcul de la hauteur s'effectue en tout point de la construction au faîtage* ou à l'acrotère* en cas de toit terrasse.
- Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des constructions est mesurée par palier de 5 mètres (à partir de la partie la plus basse de la construction).



3.2.2 Règles générales

- La hauteur des constructions ne peut excéder 14 mètres. Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les ouvrages tels que souches de cheminées.

3.2.3 Règles particulières

- Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2.2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs après travaux ne dépassent pas les hauteurs de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.
- Lorsque qu'il existe sur la limite séparative* (sur le terrain ou sur un terrain avoisinant limitrophe) une construction présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale fixée sur le document graphique, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en profondeur.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies* et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- L'implantation de construction par rapport aux voies* et aux emprises publiques peut se faire à l'alignement* ou en respectant un retrait* d'au moins 2 mètres.

3.3.2 Règles particulières

- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 3.3.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.
- Les dispositions du 3.3.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

*3.3.3. Pour les terrains situés entre deux voies**

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à l'ensemble des voies qui entoure le terrain d'assiette.

3.3.4. Pour les terrains situés à l'angle de deux rues

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à l'ensemble des voies qui entoure le terrain d'assiette.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

3.4.1 Règle générale

- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* devra respecter un retrait* minimal de 4 mètres.

3.4.2 Règles particulières

- En complément des dispositions figurant au 3.4.1, s'il existe une construction sur le terrain, le long de la limite séparative*, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions au 3.4.1, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.
- Lorsque la limite séparative* correspond à la limite d'emprise d'une voie* privée ouverte à la circulation automobile les dispositions applicables sont celles de l'article 3.3.
- Les dispositions du 3.4.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement. Les travaux

ZONE UE

d'isolation sur une construction existante sont autorisés au sein des limites de l'unité foncière*, sans empiètement sur le domaine public.

- Les piscines non couvertes – exemptées de permis de construire au titre des articles R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme – doivent respecter une marge de recul telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 2,50 mètres de la limite séparative*.
- Pour les ouvertures réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dont le linteau est situé à 2 mètres au maximum au-dessus du terrain naturel*, la distance minimale en vis à vis de la limite séparative* est fixée à 4 mètres.

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

3.5.1 Règles générales

- La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété* est autorisée.
- Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété* ne sont pas contiguës*, la distance en tout point séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 5 mètres. Cette distance peut être réduite à un minimum de 3 mètres si les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies.

3.5.2 Règles particulières

- Par exception à l'article précédent, la distance minimale entre une construction et une piscine non couverte doit être au moins égale à 2,50 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle :
 - o Pour les équipements d'intérêt collectif* et services publics ;
 - o Pour les travaux (réhabilitation, modifications, transformations ou extensions*) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants ;
 - o Entre une construction annexe et une piscine.

Article UE 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

- 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.
- Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, de la même manière, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine,

d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure intégration au bâti existant*, aux constructions ou avoisinantes et aux paysages naturels et urbains.

- Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.

4.2 Les toitures*

- Les combles* et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures terrasses sont autorisées.

4.3 Les façades

- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ...).
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les teintes vives, ainsi que le « blanc pur » (RAL 9010) sont interdits (à l'exception des utilisations sur les enseignes correspondant à la charte graphique de l'entreprise).

4.4 Les éléments techniques

◆ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

◆ Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

◆ Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture* de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait*possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

◆ Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Sur les toitures à pans, afin de préserver l'aspect du faîtage* qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l'impact visuel de l'installation, notamment depuis les vues lointaines, les

ZONE UE

panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment à la pente de la toiture* dans le cas où ils sont posés en toiture.

Lorsque les panneaux solaires ou photovoltaïques sont implantés sur une toiture* terrasse et dissimulé par un acrotère*, leur installation n'est pas règlementée.

Lorsque le parti pris du projet le justifie, une implantation des panneaux solaires ou photovoltaïques en façade est autorisée à condition d'être intégré comme élément participant à l'ordonnance de la façade.

En cas de construction d'équipements de type ombrière pour le stationnement, l'implantation de panneaux solaires devra être privilégiée.

♦ Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils devront être implantés de manière à ne pas occasionner de gêne pour le voisinage.

Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu'ils restent peu perceptibles visuellement et qu'ils cherchent à s'intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés.

4.7 Les clôtures* et les portails

Sans dispositions particulières.

Article UE 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres*

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.
- Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.
- Les espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres* des terrains voisins.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées* ou éco-aménageables

Sans disposition particulière.

Article UE 6 : Stationnement

6.1 Prescriptions en matière de stationnement pour les automobiles

6.1.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

6.2 Normes techniques

6.2.1 Dimensions desserte et accessibilité des aires de stationnement

- Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.
- Les largeurs des accès* sont mentionnées dans l'article 7.1 ci-après.
- Les rampes d'accès au sous-sol ou sur un terrain en surplomb ou en contrebas de la voie publique, ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement* ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public.
- Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 15%, sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public. Est regardée comme impossibilité technique au sens du présent article, l'impossibilité de s'acquitter par un autre moyen des obligations de dimensions, desserte et accessibilité des aires de stationnement.

6.3 Obligations de réaliser des stationnements pour les deux roues

- Pour toutes les constructions il doit être réalisé un ou des espaces dédiés aux deux roues, poussettes adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales ou en cas de production d'un logement supplémentaire dans une construction existante.
- Pour les établissements scolaires, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 élèves.
- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements. Il doit être facilement accessible.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

ZONE UE

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article UE 7 : Desserte par les voies* publiques ou privées

7-1 Les accès*

7.1.1 Règle générale

- Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie* publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.
- Il peut également être refusé si les accès* sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher* projetés ou si les accès* présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès* sur la voie* publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès* doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

7.1.2 Nombres d'accès* autorisés

- Les accès* doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

7.1.3 Les voies* nouvelles

- L'emprise des voies* nouvellement créées doit avoir une largeur de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, sa largeur minimale peut être de 4,50 mètres dans les cas suivants :
 - Lorsque la voie* nouvelle est à sens unique,
 - ou lorsque la voie* n'excède pas 50 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 5 logements.
- Les voies* doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.
- Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis intéressants sur le plan de l'architecture ou de l'urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes (avant 1945).
- En cas de création d'une ou plusieurs voies* de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Article UE 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

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

8.2 Assainissement

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée.

- Toute précaution devra être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie* publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.
- La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel*. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

8.2.1 Eaux Usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur sauf dispositions contraires prévues par le zonage d'eaux usées.
- A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'égouts, les eaux usées (eaux ménagères et eaux vannes) doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels : pour être épurées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

8.2.2 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront gérées dans le périmètre de l'opération : les eaux pluviales issues du ruissellement sur les surfaces imperméabilisées (voiries, circulations, constructions) seront intégralement infiltrées dans l'emprise du secteur (une dérogation spécifique peut éventuellement être délivrée en cas de sols inaptes à une absorption suffisante de l'eau). A défaut de prescriptions spécifiques imposées dans le cadre d'un dossier loi sur l'eau ou d'une autorisation environnementale unique, tout aménagement ou construction doit justifier d'une capacité de rétention d'un volume de 30 L / m² de surface imperméabilisée. Les dispositifs d'évacuation seront exclusivement gravitaires, à l'exclusion de toute pompe de relevage. Ces eaux pluviales pourront être réutilisées pour des besoins extérieurs (arrosage, nettoyage, ...) sans autorisation particulière et/ou pour la desserte en eau d'appareils sanitaires, devant être conforme avec la réglementation sanitaire, le règlement de distribution, le règlement de distribution d'eau potable et déclarée en Mairie.
- Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un prétraitement avant rejet conformément à la loi sur l'eau.
- Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.
- Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non - imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.
- Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures* terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.
- Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels.

8.3. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

- Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain (sous fourreau sauf gaz).

8.4. Déchets ménagers et assimilés

- Pour toutes les constructions, il doit être réalisé un ou des espaces dédiés au rangement des containers à ordures adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la

ZONE UE

construction, sa taille et son mode de fonctionnement. Ces espaces devront être de préférence clos et couverts.

Règlement de la zone UI

Le zone UI comprend un secteur spécifique :

- U1c, correspondant au secteur privilégié d'implantation de commerces de périphérie.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UI comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques ;
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UI 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Dans la zone UI, sont interdits :

- Les constructions à usage d'hébergement,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et d'autres hébergements touristiques,
- Les constructions à usage des salles d'équipements sportifs ou autres équipements recevant du public,
- Les piscines enterrées ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves (inertes et inaptes à la circulation) non liés à une activité existante ou à l'administration publique.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées en application des articles R 111-38, R 111-39 et R 111-43 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement isolé de caravanes/camping-cars/mobil-homes quelle qu'en soit la durée.

Dans le secteur UIc, sont interdits :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou d'exploitation forestière,
- Les constructions à usage d'hébergement,
- Les constructions à usage d'autres hébergements touristiques,
- Les piscines enterrées ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves (inertes et inaptes à la circulation) non liés à une activité existante ou à l'administration publique.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées en application des articles R 111-38, R 111-39 et R 111-43 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement isolé de caravanes/camping-cars/mobil-homes quelle qu'en soit la durée.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Dans l'ensemble de la zone UI et ses secteurs, sont autorisés sous conditions :

ZONE UI

- Les affouillements*, exhaussements* de sol, directement nécessaires :
 - o aux travaux de construction et aménagements autorisés ;
 - o ou à des aménagements paysagers ;
 - o ou à des aménagements de réseaux secs, humides ou encore liés aux énergies renouvelables ;
 - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - o ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Les constructions à usage de logement aux conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'il soit dûment justifié par la nécessité d'un gardiennage permanent des équipements ;
 - o que le logement soit inséré dans le volume de la construction à vocation économique ;
 - o que la surface de plancher* du logement n'excède pas 1/3 de l'entièreté de l'emprise au sol de la construction à vocation économique dans la limite de 80m².

En outre dans la zone UI stricte sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole à condition qu'il s'agisse de construction ou installation mutualisée entre plusieurs exploitations et nécessaire au stockage de matériel agricole ou matières premières, de type CUMA ou silo agricole et d'être implanté à plus de 250m de la première habitation.
- Les constructions à usage d'exploitation forestière à condition qu'il s'agisse d'unité de transformation de type scierie ou de stockage de matériaux et d'être implantée à plus de 250m de la première habitation.
- Les installations classées* soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - o elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - o les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Pour les installations classées* existantes, soumises à déclaration ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions*, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.

En dehors du secteur Ulc, les activités d'artisanat et de commerces de détail ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées à condition :

- d'être inférieure à 600m² de surface de plancher de vente ;
- et de constituer une activité de commerces d'accompagnement à l'activité artisanale ou industrielle sur le terrain (locaux d'exposition et de vente de marchandises directement produites par l'entreprise installée sur le terrain).

Tableau de synthèse :

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	UI sous conditions	Ulc
		Condition(s) : qu'il s'agisse de construction ou installation mutualisée entre plusieurs exploitations et nécessaire au stockage de matériel agricole ou matières premières, de type CUMA ou silo agricole et d'être implanté à plus de 250m de la première habitation.	
	Exploitation forestière	UI sous conditions	Ulc
		Condition(s) : qu'il s'agisse d'unité de transformation de type scierie ou de stockage de matériaux et d'être implantée à plus de 250m de la première habitation.	
Habitation	Logement	UI / Ulc sous conditions	
		Condition(s) : le logement doit être dûment justifié par la nécessité d'un gardiennage permanent des équipements, inséré dans le volume de la construction à vocation d'équipement, et d'une surface de plancher* du logement n'excédant pas 1/3 de l'entière surface de plancher* de la construction à vocation économique.	
	Hébergement		UI / Ulc
		Condition(s) : /	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	UI / Ulc	UI
		Condition(s) : pour la zone UI, d'être inférieure à 600m ² de surface de plancher de vente et de constituer une activité de commerces d'accompagnement à l'activité artisanale ou industrielle sur le terrain (locaux d'exposition et de vente de marchandises directement produites par l'entreprise installée sur le terrain).	
	Restauration	UI / Ulc	
		Condition(s) : /	
	Commerce de gros	UI / Ulc sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	UI / Ulc sous conditions	
		Condition(s) : pour la zone UI, d'être inférieure à 600m ² de surface de plancher de vente et de constituer une activité de commerces d'accompagnement à l'activité artisanale ou industrielle sur le terrain (locaux d'exposition et de vente de marchandises directement produites par l'entreprise installée sur le terrain).	
	Hôtels	UI / Ulc sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Autres hébergements touristiques		UI / Ulc
		Condition(s) : /	
	Cinéma	UI / Ulc	
		Condition(s) : /	
Équipement d'intérêt collectif et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	UI / Ulc	
		Condition(s) : /	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	UI / Ulc	
		Condition(s) : /	
		UI / Ulc	

ZONE UI

	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Condition(s) : /	
	Salles d'art et de spectacle	UI / Ulc	
		Condition(s) : /	
	Équipements sportifs	Ulc	UI
		Condition(s) : /	
	Autres équipements recevant du public	Ulc	UI
		Condition(s) : /	
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	UI / Ulc sans conditions
Condition(s) : /			
Entrepôt		UI / Ulc sans conditions	
		Condition(s) : /	
Bureau		UI / Ulc sans conditions	
		Condition(s) : /	
Centre des congrès et d'exposition		UI / Ulc sans conditions	
		Condition(s) : /	

Article UI 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Mixité sociale

Non réglementée.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UI 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol* des constructions

3.1.1 Règle générale

- L'emprise au sol* maximum des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

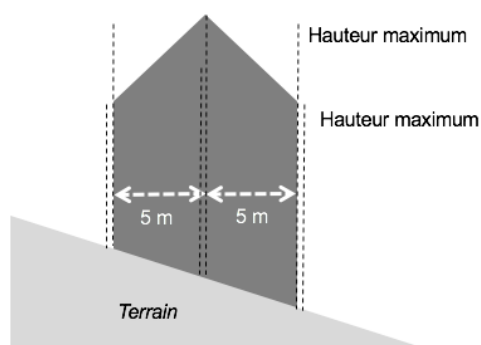
3.1.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Définition

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel* existant avant travaux jusqu'au point le plus haut, superstructures compris, à l'exception des ouvrages techniques et souches de cheminées.
- Le calcul de la hauteur s'effectue en tout point de la construction au faîtage* ou à l'acrotère* en cas de toit terrasse.
- Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des constructions est mesurée par palier de 5 mètres (à partir de la partie la plus basse de la construction).



3.2.2 Règles générales

Dans la zone UI :

- La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres. Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les ouvrages tels que souches de cheminées.

Dans le secteur UIc :

- La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres. Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les ouvrages tels que souches de cheminées.

3.2.3 Règles particulières

- Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont

autorisés à condition que les hauteurs la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies* et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- Toute construction doit respecter un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement* des voies* publiques et à la limite séparative* des voies* privées.
- Hors secteur aggloméré, ou site faisant l'objet d'une dérogation, par rapport à la RD 2152, routes classées à grande circulation, un retrait* de 75 mètres de l'axe de la voie*, devra être respecté pour les constructions neuves et les extensions*.

3.3.2 Règles particulières

- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 3.3.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant ou sans réduire le retrait* sont admises.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics et aux locaux destinés au stockage des déchets ménagers.

*3.3.3. Pour les terrains situés entre deux voies**

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à l'ensemble des voies* qui entoure le terrain d'assiette.

3.3.4. Pour les terrains situés à l'angle de deux rues

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à l'ensemble des voies* qui entoure le terrain d'assiette.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

3.4.1 Règle générale

- Lorsque la limite séparative* correspond à une limite entre la zone UI (ou l'un de ses secteurs) et une zone UI (ou l'un de ses secteurs), les constructions doivent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives*, soit en respectant un retrait* minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives*. Cette distance est mesurée horizontalement entre tout point du bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.
- Lorsque la limite séparative* correspond à une limite entre la zone UI (ou l'un de ses secteurs) et un autre type de zone U (urbaine), une zone AU (à urbaniser), une zone A (agricole) ou une zone N (naturelle), les constructions doivent être implantées en respectant un retrait* au moins égal à la hauteur de la construction, par rapport au niveau du terrain naturel* au droit des limites séparatives*, avec un minimum de 5 mètres.

3.4.2 Règles particulières

- En complément des dispositions figurant au 3.4.1, s'il existe une construction sur le terrain, le long de la limite séparative*, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur.
- Si une construction existe en limite séparative* sur le terrain voisin, la nouvelle construction peut s'y adosser à condition qu'il respecte la hauteur et la longueur du mur formant limite. A défaut les marges d'isolement s'imposent.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions au 3.4.1, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.
- Lorsque la limite séparative* correspond à la limite d'emprise d'une voie* privée ouverte à la circulation automobile les dispositions applicables sont celles de l'article 3.3.
- Les dispositions du 3.4.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.
- Les piscines non couvertes – exemptées de permis de construire au titre des articles R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme – doivent respecter une marge de recul telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 1 mètre de la limite séparative*.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.

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

3.5.1 Règles générales

- La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété* est autorisée.
- Lorsque deux constructions implantées sur la même parcelle ne sont pas contiguës*, elles doivent respecter une marge de retrait* minimale de 5 mètres.

3.5.2 Règles particulières

- La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe doit être au moins égale à 4 mètres.
- Par exception à l'article précédent, la distance minimale entre une construction et une piscine non couverte doit être au moins égale à 2 mètres.
- La distance minimale entre deux constructions annexes* doit être au moins égale à 4 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle :
 - o Pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc.) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 6 mètres de la façade en vis-à-vis ;
 - o Entre une construction annexe et une piscine ;
 - o Pour les équipements d'intérêt collectif* et services publics.

Article UI 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

Les dispositions suivantes s'appliquent dans la zone UI et le secteur UIc :

- 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.
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension modérées de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
- Les autres constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, de la même manière, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure intégration au bâti existant*, aux constructions avoisinantes et aux paysages naturels et urbains.

4.2 Les toitures*

- Les combles* et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures* terrasses sont autorisées.

4.3 Les façades

4.3.1 Règles générales

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les enduits de façades doivent être grattés ou lisses, les enduits talochés et projetés sont interdits.
- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses ...).
- Toutes les ouvertures (y compris les ouvertures de toit contenues dans le plan des versants) doivent être composées entre elles.
- Les teintes vives, ainsi que le « blanc pur » (RAL 9010) sont interdits (à l'exception des utilisations sur les enseignes correspondant à la charte graphique de l'entreprise).

4.3.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.

4.4 Les éléments techniques

4.4.1 Règles générales

- ◆ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

- ◆ Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

- ◆ Les édicules* et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture tels que les machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être incorporés dans la construction ou dans un volume assimilé à la construction par son traitement (volume, matériau, etc.).

- ◆ Les éléments techniques liés aux réseaux

Les éléments techniques liés aux réseaux (coffrets, poste de transformation...) doivent être intégrés dans les parties maçonnées des clôtures*, dans le corps des bâtiments ou à défaut présenter une intégration architecturale qualitative.

- ◆ Les dévoiements* des conduits de cheminée

Pour toutes les toitures, les édicules* et ouvrages techniques seules les cheminées à usage de conduit (aération, fumée, ventilation...) peuvent dépasser du volume de la toiture*

Les souches de cheminées existantes et appareillées (brique ou pierre) doivent être conservées et restaurées.

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de ne pas être visible dans le paysage.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. L'utilisation d'un conduit de cheminée métallique non recouvert est interdit.

- ◆ Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture* de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait*possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

♦ Accessoires tels que ventouses des chaudières, sorties de ventilation

Un conduit ventouse ne doit pas déboucher dans une façade d'alignement sur rue. Il doit être intégré soigneusement à l'architecture.

La position de la chaudière à l'intérieur du bâtiment doit être prévue de façon à permettre l'intégration de cet élément technique, que la ventouse soit horizontale (sortie en façade) ou verticale (sortie en toiture).

♦ Les panneaux solaires ou photovoltaïques

- Afin de préserver l'aspect du faîtage* qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l'impact visuel de l'installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment à la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

A ce titre, il doit être privilégié :

- soit une implantation au sol, soit sur un versant de toiture non visible depuis le domaine public, soit sur une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin*, etc...).
 - une pose de manière groupée, en tenant compte de l'ordonnement de la façade ;
 - une implantations en bandeaux en crête ou en bas de toiture* (selon les cas) ;
 - une pose avec des montants d'une couleur similaire à celle de la toiture*.
- Les constructions et installations de plus de 1000 m² d'emprise au sol doivent ainsi intégrer, au choix, des dispositifs de végétalisation ou de production d'énergies renouvelables. Il y a une liste de ces constructions et installations concernées (création ou extension d'ensembles commerciaux, de magasins de commerce de détail, de drives, nouveaux entrepôts non ouverts au public, nouveaux parcs de stationnement couverts) ;

Les obligations sont à réaliser en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement sur une surface au moins égale à 30% de la toiture du bâtiment et des ombrières créés.

- En cas de modification d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, une dérogation à l'obligation présentée ci-dessus est possible si cela vient aggraver un risque, en cas de difficulté technique insurmontable à prix raisonnable (augmentation de plus de 25% du coût des travaux initialement prévus) dûment justifiée ou encore s'il s'agit d'une installation classée pour la protection de l'environnement.

♦ Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils

Les appareils et les éléments associés ne doivent pas être vus depuis l'espace public-

4.4.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.

4.5 Les clôtures* et les portails

4.5.1 Dispositions générales

- Les clôtures* participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures* existantes à proximité.
- Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès*.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.

*4.5.2 En bordure des voies**

- La hauteur totale ne doit pas dépasser 2 mètres. Des hauteurs supérieures pourront toutefois être autorisées pour des raisons de sécurité dûment justifiées.
- La clôture doit de préférence être constituée par un mur en pierre, ou d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'un barreaudage ajouré alternant un plein et un vide de même largeur ou d'une lisse. Sinon elle sera constituée d'un grillage rigide sans muret.
- La mise en place d'un festonnage accompagnant les grilles pourra être autorisée à condition que celui-ci présente un traitement qualitatif, qu'il soit placé derrière le barreaudage et de même couleur.
- Les portails et portillons d'accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives et droits.
- La largeur maximale des portails et portillons est fixée à 5 mètres. Dans le cas d'une clôture d'au moins 25 mètres de long, cette largeur peut être augmentée d'1 mètre.

*4.5.3 En limites séparatives**

- La clôture doit être constituée de murs maçonnés, de grillages plastifiés, de grilles, de claustra bois et/ou de haies vives.
- Dans tous les cas, sa hauteur n'excèdera pas 2 mètres.

4.5.4 Dispositions particulières

- Cas particulier des rues en pente : la clôture située le long d'une voie* en pente devra être conçue de manière à laisser 0,40 m minimum de muret apparent au point le plus défavorable.
- Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures* des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif* et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Article UI 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres*

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.
- Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.
- Les espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres* des terrains voisins.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées* ou éco-aménageables

- Au moins 10% de la superficie du terrain seront traités en espaces vert de pleine terre*.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert* de qualité.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.

5.2.2 Aires de stationnement

- Les aires de stationnement comportant plus de 10 emplacements doivent être paysagées et plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou une alternance des remplissages gazon et pavé sur stationnement drainant, aux espaces bitumés ou enrobés.

5.2.3 Essences végétales

- Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. cahier de recommandations architecturales et paysagères).

5.2.4 Règle particulière

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.

5.3 Les plantations et espaces verts* identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

- Les plantations et espaces verts* identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.
- Dans le cas où un arbre identifié au plan de zonage serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Article UI 6 : Stationnement

6.1 Prescriptions en matière de stationnement

6.1.1 Dispositions générales

- Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination* de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies* publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au minimum la réalisation de places tel que défini ci-après.
- Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions* mesurées de la surface de plancher* des constructions existantes à usage d'habitation à usage d'habitation à usage d'habitation si leur affectation reste inchangée et dans la limite d'une augmentation de 20% de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent règlement, et si le nombre de logements existants à la date d'approbation du présent règlement est maintenu.
- En cas de changement de destination*, il est exigé la réalisation de stationnement conformément aux dispositions du 6.1.2.
- Les places commandées sont autorisées dans la limite de 10% du total requis défini en fonction des règles édictées ci-dessous.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher*, le calcul se fait par tranche entière entamée.
- Lors de l'application des ratios minimums fixés ci-dessous, lorsque la décimale est égale ou supérieure à 5, le nombre de place à réaliser est arrondi au nombre supérieur.
- Le stationnement des poids lourds devra être gérée sur le terrain de l'entreprise en faisant l'utilisation.

6.1.2 Exigences minimales de stationnement

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des

transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Destination des constructions	Nombre de place imposé
Habitation	2 places de stationnement par logement
Bureaux	1 place de stationnement par 30 m ² de surface de plancher* destinée aux bureaux
Artisanat, commerces et activités de services :	1 place de stationnement par 30 m ² de surface de plancher*.
Entrepôt	1 place pour 50m ² de surface de plancher* affectés à l'activité d'entrepôt.
Industrie	1 place pour 50m ² de surface de plancher* affectés à l'activité industrielle.
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement par chambre. En sus, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour le stationnement des véhicules du personnel.
Installations nécessaires aux services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à : - la nature de l'équipement, - son mode de fonctionnement, - sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.), - sa fréquentation et au type d'utilisateurs concernés (personnels, inscrits, licenciés, effectif maximum pouvant être réunis lors de forte fréquentation du bâtiment).

6.2 Normes techniques

6.2.1 Dimensions desserte et accessibilité des aires de stationnement

- Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.
- Les largeurs des accès* sont mentionnées dans l'article 7.1 ci-après.
- Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement* ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public.

6.3 Obligations de réaliser des stationnements pour les deux roues et poussettes

- Pour toutes les constructions il doit être réalisé un ou des espaces dédiés aux deux roues, poussettes adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement.

ZONE UI

- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations	Normes
Habitation	Habitation comprenant plus de deux logements, l'espace de stationnement doit correspondre : - à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces, - à 1,5 m² par logement dans les autres cas, - dans tous les cas, l'espace de stationnement vélo doit disposer d'une superficie minimale de 3 m².
Commerce et activité de service	Pour les constructions d'au moins 500 m ² de surface de plancher*, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m ² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 65 m ² de surface de plancher*).
Equipements d'intérêt collectif* et services publics	Pour les établissements scolaires, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 élèves.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : Pour les constructions d'au moins 500 m² de surface de plancher*, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 50 m² de surface de plancher*). Entrepôt : Pour les constructions d'au moins 500 m² de surface de plancher*, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 100 m² de surface de plancher*). Bureau : L'espace de stationnement doit correspondre à 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements. Il doit être facilement accessible.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article UI 7 : Desserte par les voies* publiques ou privées

7-1 Les accès*

7.1.1 Règle générale

- Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie* publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.
- Il peut également être refusé si les accès* sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher* projetés ou si les accès* présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès sur la voie* publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès* doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

7.1.2 Nombres d'accès* autorisés

- Les accès* doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

7.1.3 Les voies* nouvelles

- L'emprise des voies* nouvellement créées doit avoir une largeur de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, sa largeur minimale peut être de 4,50 mètres dans les cas suivants :
 - Lorsque la voie* nouvelle est à sens unique,
 - ou lorsque la voie* n'excède pas 50 mètres de longueur.
- Les voies* doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.
- Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis intéressants sur le plan de l'architecture ou de l'urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes (avant 1945).
- En cas de création d'une ou plusieurs voies* de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Article UI 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

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

8.2 Assainissement

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée.

- Toute précaution devra être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie* publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.
- La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel*. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

8.2.1 Eaux Usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur sauf dispositions contraires prévues par le zonage d'eaux usées.
- A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'égouts, les eaux usées (eaux ménagères et eaux vannes) doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels : pour être épurées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

8.2.2 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront gérées dans le périmètre de l'opération : les eaux pluviales issues du ruissellement sur les surfaces imperméabilisées (voiries, circulations, constructions) seront intégralement infiltrées dans l'emprise du secteur (une dérogation spécifique peut éventuellement être délivrée en cas de sols inaptes à une absorption suffisante de l'eau). (une dérogation spécifique peut éventuellement être délivrée en cas de sols inaptes à une absorption suffisante de l'eau). A défaut de prescriptions spécifiques imposées dans le cadre d'un dossier loi sur l'eau ou d'une autorisation environnementale unique, tout aménagement ou construction doit justifier d'une capacité de rétention d'un volume de 30 L / m² de surface imperméabilisée. Les dispositifs d'évacuation seront exclusivement gravitaires, à l'exclusion de toute pompe de relevage. Ces eaux pluviales pourront être réutilisées pour des besoins extérieurs (arrosage, nettoyage, ...) sans autorisation particulière et/ou pour la desserte en eau d'appareils sanitaires, devant être conforme avec la réglementation sanitaire, le règlement de distribution, le règlement de distribution d'eau potable et déclarée en Mairie.
- Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un prétraitement avant rejet conformément à la loi sur l'eau.
- Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.
- Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non - imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.
- Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures* terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.
- Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels.

8.3. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

- Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain (sous fourreau sauf gaz).

8.4. Déchets ménagers et assimilés

- Pour toutes les constructions, il doit être réalisé un ou des espaces dédiés au rangement des containers à ordures adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la

ZONE UI

construction, sa taille et son mode de fonctionnement. Ces espaces devront être de préférence clos et couverts.

Règlement de la zone 1AU

Les dispositions règlementaires applicables à la zone 1AU comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »), dont les dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques ;
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1AU 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées au commerce de gros et les centres des congrès et d'exposition,
- les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus sauf pour les opérations d'habitat collectif,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves (inertes et inaptes à la circulation) non liés à une activité existante.
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées en application des articles R 111-38, R 111-39 et R 111-43 du Code de l'Urbanisme.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les types d'activités, destinations et sous-destinations sont autorisés :
 - o dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme,
 - o et sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble*.

En complément de la disposition précédente :

- Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail à condition :
 - o qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
 - o qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions à usage d'habitation,
 - o que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les constructions à destination d'entrepôt, à condition d'être associées, sur la même unité foncière*, à une construction ayant une destination principale autorisée dans la zone.

ZONE 1AU

- Les constructions destinées à l'industrie, à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage.
- Les installations classées* soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - o elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - o les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Pour les installations classées* existantes, soumises à déclaration ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions*, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.
- Les affouillements*, exhaussements* de sol, directement nécessaires :
 - o aux travaux de construction et aménagements autorisés ;
 - o ou à des aménagements paysagers ;
 - o ou à des aménagements de réseaux secs, humides ou encore liés aux énergies renouvelables ;
 - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - o ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Le stationnement isolé de caravanes/camping-cars/mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière* ou dans les bâtiments et annexes* où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Tableau de synthèse :

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
		Condition(s) : /	
	Exploitation forestière		X
		Condition(s) : /	
Habitation	Logement	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Hébergement	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Oui sous conditions	
		Condition(s) : à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat.	
	Restauration	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Commerce de gros		X

ZONE 1AU

		Condition(s) : /	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Hôtels	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Autres hébergements touristiques		X
		Condition(s) : /	
	Cinéma	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
Équipement d' intérêt collectif* et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Salles d'art et de spectacle	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Équipements sportifs	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Autres équipements recevant du public	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Oui sous conditions	
		Condition(s) : à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage.	
	Entrepôt	Oui sous conditions	
		Condition(s) : à condition d'être associées, sur la même unité foncière*, à une construction ayant une destination principale autorisée dans la zone.	
	Bureau	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Centre des congrès et d'exposition		X
		Condition(s) : /	

Article 1AU 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Mixité sociale

Non réglementée.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AU 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol* des constructions

3.1.1 Règle générale

L'emprise au sol* ne devra pas excéder 60% de la surface du terrain.

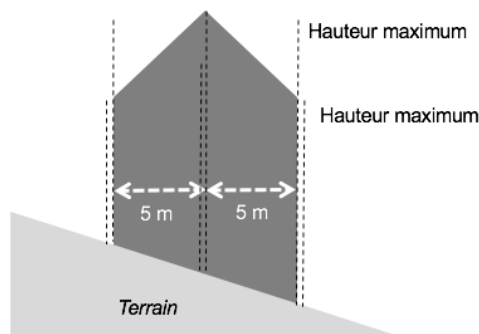
3.1.2 Règles particulières :

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.
- La reconstruction à l'identique d'un (ou de) bâtiment(s) ne respectant pas la règle ci-dessus est autorisée.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Définition

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel* existant avant travaux jusqu'au point le plus haut, superstructures compris, à l'exception des ouvrages techniques et souches de cheminées.
- Le calcul de la hauteur s'effectue en tout point de la construction au faîtage* ou à l'acrotère* en cas de toit terrasse.
- Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des constructions est mesurée par palier de 5 mètres (à partir de la partie la plus basse de la construction).



3.2.2 Règles générales

- La hauteur maximale des extensions* et annexes* à l'habitation doit être inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation à laquelle elles se rattachent.
- Les annexes* de moins de 10m² de surface de plancher*, de type abri de jardin* sont limitées à 3,00 mètres de hauteur.
- la hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres. Le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée plus un étage plus des combles* aménageables (ou du rez-de-chaussée plus deux étages en cas de toiture* terrasse). Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les ouvrages tels que souches de cheminées.

3.2.3 Règles particulières

- Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2.2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.
- Lorsque qu'il existe sur la limite séparative* une construction présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale fixée sur le document graphique, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en profondeur.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies* et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- Les constructions et extensions* de bâtiment devront être implantées en respectant un retrait* minimal de 5 mètres des voies* publiques et privées ouverte à la circulation automobile.
- Hors secteur aggloméré, ou site faisant l'objet d'une dérogation, par rapport à la RD2152, la RD 921, la RD 927 et la RD 928, routes classées à grande circulation, un retrait* de 75 mètres de l'axe de la voie*, devra être respecté pour les constructions neuves et les extensions*.

3.3.2 Règles particulières

- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 3.3.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.
- Dans le cas d'une implantation des constructions voisines (sur un même coté de voirie), dans une marge inférieure à 5 mètres, une implantation selon un retrait* identique à celle des constructions voisines est autorisée afin de prolonger la continuité visuelle de la rue.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics et aux locaux destinés au stockage des déchets ménagers.
- Les dispositions du 3.3.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

3.3.3. Pour les terrains situés entre deux voies*

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à la rue qui comporte la meilleure unité d'implantation à l'alignement*. La limite par rapport à l'autre voie* sera traitée comme une limite séparative*.

3.3.4. Pour les terrains situés à l'angle de deux rues

- Les constructions doivent être implantées de façon à respecter le gabarit défini par les constructions existantes sur l'une des deux voies*. La limite par rapport à l'autre rue sera traitée comme une limite latérale.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

3.4.1 Règle générale

- Dans une profondeur de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement*, l'implantation par rapport aux limites séparatives* doit se faire :
 - o Soit sur une limite avec un retrait* par rapport à l'autre limite ;
 - o Soit en retrait* par rapport aux limites séparatives*.

Lorsqu'elles sont implantées en retrait*d'une des limites séparatives*, les constructions doivent respecter un recul minimal de $D=H/2$, ne pouvant être inférieur à 3 mètres (avec D : la distance par rapport à la limite séparative* et H : la hauteur de la construction au faîtage* ou à l'acrotère*). Ce retrait* est réduit à 1 mètre pour les abris de jardin de moins de 10 m².

La façade implantée en limite séparative* latérale doit être aveugle.

- Au-delà d'une profondeur de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement*, les constructions s'implantent :
 - o Soit en retrait* par rapport aux limites séparatives*, en respectant au minimum $D=H/2$ sauf s'il est fait application d'une des dispositions figurant au 3.4.2.
 - o Soit sur une limite séparative* latérale à condition que la façade implantée en limite séparative* latérale soit aveugle et :
 - d'être d'une hauteur inférieure ou égale à 4,50 mètres dans une bande de 3 mètres minimum ;
 - ou de s'adosser à une construction mitoyenne déjà implantée en limite séparative* sans en dépasser le gabarit ni la hauteur.

3.4.3 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.
- En complément des dispositions figurant au 3.4.1, s'il existe une construction sur le terrain, le long de la limite séparative*, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions au 3.4.1, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.
- Lorsque la limite séparative* correspond à la limite d'emprise d'une voie* privée ouverte à la circulation automobile les dispositions applicables sont celles de l'article 3.3.

- Les dispositions du 3.4.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement. Les travaux d'isolation sur une construction existante sont autorisés au sein des limites de l'unité foncière*, sans empiètement sur le domaine public.
- Les piscines non couvertes – exemptées de permis de construire au titre des articles R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme – doivent respecter une marge de recul telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 2,50 mètres de la limite séparative*.

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

3.5.1 Règles générales

- La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété* est autorisée.
- Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété* ne sont pas contiguës*, la distance en tout point séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 5 mètres. Cette distance peut être réduite à un minimum de 3 mètres si les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies.

3.5.2 Règles particulières

- Par exception à l'article précédent, la distance minimale entre une construction et une piscine non couverte doit être au moins égale à 2,50 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle :
 - o Pour les équipements d'intérêt collectif* et services publics ;
 - o Pour les travaux (réhabilitation, modifications, transformations ou extensions*) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants ;
 - o Entre une construction annexe et une piscine.

Article 1AU 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

- 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.
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension modérées de

conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

- Les autres constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, de la même manière, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure intégration au bâti existant*, aux constructions ou avoisinantes et aux paysages naturels et urbains.
- Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère régional, le site et le paysage.
- Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu. Sont interdits tous les matériaux d'imitation pour le bâti existant* ancien.
- Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue du quartier, ni à l'harmonie des perceptions visuelles.

4.2 Les toitures*

4.2.1 Règles générales

♦ La forme

- Les combles* et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les débords de toiture en pignon* sont interdits sauf en cas de réhabilitation d'une construction existante comprenant initialement un débord de toiture* en pignon.
- En cas de toiture* à pans, la pente doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance, d'au moins 35°. Toutefois, elle pourra être :
 - o pour les constructions contiguës* à un immeuble existant, de même pente que la toiture* de cet immeuble ;
 - o supérieure à 10° pour les vérandas ;
 - o supérieure à 20° pour les bâtiments d'une hauteur maximale inférieure à 4,50 mètres, ou d'une largeur supérieure à 12 mètres.
- Des pentes plus faibles, sont autorisées pour certaines parties de toitures* telles qu'auvent*, appentis, carport, Abri de jardin*, etc. ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment.
- Les toitures* des extensions* et annexes* à l'habitation peuvent être de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture* terrasse, à condition de faire l'objet d'un traitement (volume, aspect, matériaux, couleurs) qui garantit une bonne insertion avec la construction principale et dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

♦ L'aspect

ZONE 1AU

- Une couverture en tuile sans relief ou en ardoise naturelle devra être privilégiée.
- Les bacs d'acier ou les bardeaux d'étanchéité seront dans les gammes de ton des matériaux autorisés (gris ardoise, brun ou brun rouge).

Sont interdits :

- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse ;
- L'emploi de la tôle ondulée (acier ou PVC) sur les habitations et leurs annexes* de plus de 10m² de surface de plancher*.
- L'emploi du shingle sur les extensions* et les constructions de plus de 10 m².

4.2.2. Les ouvertures de toiture*

- Les ouvertures de toiture* ne doivent pas par leur proportion et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture*, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.
- Les ouvertures doivent respecter l'ordonnance de la façade de la construction*.
- Un seul rang de châssis de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture*. Ces châssis doivent être de proportion plus haute que large et encastré dans le même plan que la toiture*.
- Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.

4.2.3. Dispositions particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations à destination d'artisanat et commerce de détail ou autres activités du secteur secondaire et tertiaire il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture*.
- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées. Les toitures* des vérandas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparentes ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.
- Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus, les nouvelles toitures* pourront être édifiées dans le prolongement des toitures* existantes à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

4.3 Les façades

4.3.1 Règles générales

- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ...).

ZONE 1AU

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité.
- Les teintes vives, ainsi que le « blanc pur » (RAL 9010) sont interdits (à l'exception des utilisations sur les enseignes correspondant à la charte graphique de l'entreprise).
- Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature* (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.

4.3.2 Les ouvertures en façade

- Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnement des façades et l'équilibre structural de celle-ci. Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.
- Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus et choisis dans le nuancier (cf. annexe de ce règlement). En cas d'extension, rénovation et annexes*, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.
- Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples. Les gardes corps présentant l'aspect de la tôle perforée sont interdits.

4.3.3 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.

4.4 Les éléments techniques

4.4.1 Règles générales

◆ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

◆ Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

♦ Les édicules* et gaines techniques

Les édicules* techniques en toiture tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction et par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

♦ Les éléments techniques liés aux réseaux

Les éléments techniques liés aux réseaux (coffrets, poste de transformation...) doivent être intégrés dans les parties maçonnées des clôtures*, dans le corps des bâtiments ou à défaut présenter une intégration architecturale qualitative.

♦ Les dévoiements* des conduits de cheminée

Pour toutes les toitures*, les édicules* et ouvrages techniques seules les cheminées à usage de conduit (aération, fumée, ventilation...) peuvent dépasser du volume de la toiture*

Les souches de cheminées existantes et appareillées (brique ou pierre) doivent être conservées et restaurées.

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de ne pas être visible dans le paysage.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. L'utilisation d'un conduit de cheminée métallique non recouvert est interdit.

Les nouvelles cheminées suivront le même aspect : souche de section rectangulaire, en briques ou pierre maçonnées, couronnement en saillie* de trois rangs de briques ou d'une façon de bandeau de pierre.

♦ Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

♦ Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Afin de préserver l'aspect du faîtage* qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l'impact visuel de l'installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment à la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

A ce titre, il doit être privilégié :

ZONE 1AU

- soit une implantation au sol, soit sur un versant de toiture* non visible depuis le domaine public, soit sur une construction annexe (garage, appentis, Abri de jardin*, etc...).
- une pose de manière groupée, en tenant compte de l'ordonnancement de la façade ;
- une implantations en bandeaux en crête ou en bas de toiture (selon les cas) ;
- une pose avec des montants d'une couleur similaire à celle de la toiture.

♦ Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils devront être implantés à un endroit non visible du domaine public et ne pas occasionner de gêne pour le voisinage.

Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu'ils restent peu perceptibles visuellement et qu'ils cherchent à s'intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés.

4.4.2 Règles particulières

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.

4.5 Les clôtures* et les portails

4.5.1 Dispositions générales

- Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.
- Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès*.
- En cas de terrain en pente, la clôture devra respecter la déclivité du terrain naturel*.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.
- La couleur des travées sera uniforme. L'utilisation de plus de deux couleurs est interdite.

4.5.2 En bordure des voies* (ouvertes à la circulation automobile)

- La hauteur maximale des clôtures* et portails est limitée à 2 mètres. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter l'aspect de ce mur existant.
- Cette disposition ne prend pas en compte les poteaux attenants aux portails, limités à une hauteur de 2,20 mètres.

ZONE 1AU

- Les clôtures seront constituées :
 - o soit d'un mur plein, limité à 1,20 mètre en maçonnerie : à l'exception des matériaux destinés à rester apparents (moellons, pierre de taille, brique, enduit traditionnel), elles seront traitées comme les façades des bâtiments (matière et teinte),
 - o soit d'un mur bahut surmonté d'un élément ajouré ou pas (grille, barreaudage, lisses). Dans ce cas, le grillage, de quelque nature que ce soit, est interdit. Le mur bahut doit être édifié en pierres ou en matériaux enduit à l'exception des matériaux destinés à rester apparents (moellons, pierre de taille, brique, enduit traditionnel), et rappeler les façades des bâtiments (matière et teinte). La hauteur de ce mur bahut ne dépassera pas 0,80 mètre ;
 - o soit d'un grillage doublé de haie vive.
- Sont interdites les utilisations :
 - o de toile tissée ou déroulée ;
 - o de plaques pleines entre poteaux ;
 - o de plaques préfabriquées, pleines ou ajourées.
- Les portails et portillons d'accès* seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives. La largeur maximale des portails et portillons est fixée à 4 mètres.
- Si les conditions de sécurité l'exigent, un retrait* de 5 mètres des portails sera demandé par rapport à l'alignement* de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie* publique

4.5.3 En limites séparatives*

- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres ; toutefois, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'alignement* des voies*, cette hauteur n'excèdera pas la hauteur de la clôture en bordure de voie* réglementée ci-dessus.
- Les clôtures* seront constituées :
 - o soit d'un mur plein en maçonnerie : à l'exception des matériaux destinés à rester apparents (moellons, pierre de taille, brique, enduit traditionnel), elles seront traitées comme les façades des bâtiments (matière et teinte),
 - o soit d'un mur bahut surmonté d'un élément ajouré ou pas (grille, barreaudage, lisses, etc.). La hauteur de ce mur bahut ne dépassera pas 0,80 mètre,
 - o soit d'un grillage doublé de haie vive.

4.5.4 Dispositions particulières

- Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures* des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif* et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Article 1AU 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres*

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.
- Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.
- Les espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres* des terrains voisins.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées* ou éco-aménageables

5.2.1 Les espaces libres* de toute construction en élévation

- Au moins 40% de la superficie du terrain seront traités en espaces perméables dont 50% en espaces vert de pleine terre*.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert* de qualité.

5.2.2 Parcs de stationnement et leurs accès*

- Les aires de stationnement comportant plus de 10 emplacements doivent être paysagées et plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou une alternance des remplissages gazon et pavé sur stationnement drainant, aux espaces bitumés ou enrobés.
- Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000m².
- Lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.
- Les voies* d'accès* et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

5.2.3 Essences végétales

- Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. cahier de recommandations architecturales et paysagères).

5.2.4 Règle particulière

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.

Article 1AU 6 : Stationnement

6.1 Prescriptions en matière de stationnement pour les automobiles

6.1.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination* de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies* publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au minimum la réalisation de places tel que défini ci-après.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher* des constructions existantes si leur destination reste inchangée et dans la limite d'une augmentation de 25% de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent PLU, et si le nombre de logements existants à la date d'approbation du présent PLU est maintenu ou qu'il n'est pas été créé de nouveaux logements de type T3 ou plus. Dans ce dernier cas tous T3 ou plus créé sera soumis à l'obligation édicté au paragraphe précédent.

- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture individuelle est de 2,5 mètres de large sur 5 mètres de long avec des espaces de manœuvre simples et réalistes.
- Les places en enfilade, dont la manœuvre de sortie ou d'entrée des véhicules peut nécessiter la manœuvre d'un autre véhicule garé sur une autre place de stationnement ne sont pas comptabilisées comme des places de stationnement.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher*, le calcul se fait par tranche entière entamée.
- Lors de l'application des ratios minimums fixés ci-dessous, lorsque la décimale est égale ou supérieure à 5, le nombre de place à réaliser est arrondi au nombre supérieur.

6.1.2 Exigences minimales de stationnement

Destination des constructions	Nombre de place imposé
Habitation	1 place de stationnement par logement aidé 1 place de stationnement par logement d'une surface de plancher* inférieure ou égale à 70 m ² 2 places de stationnement par logement d'une surface de plancher* comprise entre 70 et 140 m ²

	3 places de stationnement par logement d'une surface de plancher* strictement supérieure à 140 m ²
Bureaux	1 place de stationnement par 60 m ² de surface de plancher* destinée aux bureaux
Artisanat, commerces et activités de services	1 place de stationnement par 60 m ² de vente. Au-delà, 1 place pour 20m ² supplémentaire.
Entrepôt	1 place pour 50 m ² de surface de plancher* affectés à l'activité d'entrepôt.
Industrie	1 place pour 50 m ² de surface de plancher* affectés à l'activité industrielle.
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement par chambre. En sus, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour le stationnement des véhicules du personnel.
Installations nécessaires aux services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à : - la nature de l'équipement, - son mode de fonctionnement, - sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.), - sa fréquentation et au type d'utilisateurs concernés (personnels, inscrits, licenciés, effectif maximum pouvant être réunis lors de forte fréquentation du bâtiment).

6.2 Normes techniques

6.2.1 Dimensions desserte et accessibilité des aires de stationnement

- Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.
- Les largeurs des accès* sont mentionnées dans l'article 7.1 ci-après.
- Les rampes d'accès au sous-sol ou sur un terrain en surplomb ou en contrebas de la voie publique, ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement* ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public.
- Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 15%, sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public. Est regardée comme impossibilité technique au sens du présent article, l'impossibilité de s'acquitter par un autre moyen des obligations de dimensions, desserte et accessibilité des aires de stationnement.

6.3 Obligations de réaliser des stationnements pour les deux roues et poussettes

- Pour toutes les constructions il doit être réalisé un ou des espaces dédiés aux deux roues, poussettes adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales ou en cas de production d'un logement supplémentaire dans une construction existante.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations	Normes
Habitation	Habitation comprenant plus de deux logements, l'espace de stationnement doit correspondre : - à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces, - à 1,5 m² par logement dans les autres cas, - dans tous les cas, l'espace de stationnement vélo doit disposer d'une superficie minimale de 3 m².
Commerce et activité de service	Pour les constructions d'au moins 500 m ² de surface de plancher*, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m ² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 65 m ² de surface de plancher*).
Equipements d'intérêt collectif* et services publics	Pour les établissements scolaires, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 élèves.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : Pour les constructions d'au moins 500 m² de surface de plancher*, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 50 m² de surface de plancher*). Entrepôt : Pour les constructions d'au moins 500 m² de surface de plancher*, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 100 m² de surface de plancher*). Bureau : L'espace de stationnement doit correspondre à 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements. Il doit être facilement accessible.

- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article 1AU 7 : Desserte par les voies* publiques ou privées

7-1 Les accès*

7.1.1 Règle générale

- Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie* publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.
- Il peut également être refusé si les accès* sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher* projetés ou si les accès* présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès* sur la voie* publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès* doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.
- Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris ayant moins de 6% de pente sur une longueur minimum de 4 mètres comptés à partir de l'alignement* ou de la limite avec la voie* privée en tenant lieu. Cette disposition ne s'applique pas aux terrains ayant une pente supérieure ou égale à 10%.

7.1.2 Nombres d'accès* autorisés

- Les accès* doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

7.1.3 Les voies* nouvelles

- L'emprise des voies* nouvellement créées doit avoir une largeur de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, sa largeur minimale peut être de 4,50 mètres dans les cas suivants :
 - lorsque la voie* nouvelle est à sens unique,
 - ou lorsque la voie* n'excède pas 50 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 5 logements.
- Les voies* doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.
- Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis intéressants sur le plan de l'architecture ou de l'urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes (avant 1945).

- En cas de création d'une ou plusieurs voies* de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Article 1AU 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

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

8.2 Assainissement

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée.

- Toute précaution devra être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie* publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.
- La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel*. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

8.2.1 Eaux Usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur sauf dispositions contraires prévues par le zonage d'eaux usées.
- A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'égouts, les eaux usées (eaux ménagères et eaux vannes) doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels : pour être épurées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

ZONE 1AU

- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

8.2.2 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront infiltrées sur la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique où le déversement d'eaux pluviales pourra se faire via un branchement direct sur le réseau pluvial enterré ou en surface.
- Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un prétraitement avant rejet conformément à la loi sur l'eau.
- Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.
- Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non - imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.
- Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures* terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.
- Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels.

8.3. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

- Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain (sous fourreau sauf pour le gaz).

8.4. Déchets ménagers et assimilés

- Pour toutes les constructions, il doit être réalisé un ou des espaces dédiés au rangement des containers à ordures adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement. Ces espaces devront être de préférence clos et couverts.

Règlement de la zone 1AUi

Les dispositions règlementaires applicables à la zone 1AUi comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »), dont les dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques ;
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1AUi 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'hébergement et autres hébergements touristiques,
- Les constructions à usage des salles d'équipements sportifs ou autres équipements recevant du public,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves (inertes et inaptes à la circulation) non liés à une activité existante ou à l'administration publique.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées en application des articles R 111-38, R 111-39 et R 111-43 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement isolé de caravanes/camping-cars/mobil-homes quelle qu'en soit la durée.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les types d'activités, destinations et sous-destinations sont autorisés :
 - o dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme,
 - o et sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble*.

En complément de la disposition précédente :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole à condition qu'il s'agisse de construction ou installation mutualisée entre plusieurs exploitations et nécessaire au stockage de matériel agricole ou matières premières, de type CUMA ou silo agricole et d'être implanté à plus de 250m de la première habitation.
- Les constructions à usage d'exploitation forestière à condition qu'il s'agisse d'unité de transformation de type scierie ou de stockage de matériaux et d'être implantée à plus de 250m de la première habitation.
- Les constructions à usage d'activités d'artisanat et de commerces de détail ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées à condition :
 - o d'être inférieure à 600m² de surface de plancher de vente ;

ZONE 1AUi

- et de constituer une activité de commerces d'accompagnement à l'activité artisanale ou industrielle sur le terrain (locaux d'exposition et de vente de marchandises directement produites par l'entreprise installée sur le terrain).
- Les installations classées* soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Pour les installations classées* existantes, soumises à déclaration ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions*, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.
- Les affouillements*, exhaussements* de sol, directement nécessaires :
 - aux travaux de construction et aménagements autorisés ;
 - ou à des aménagements paysagers ;
 - ou à des aménagements de réseaux secs, humides ou encore liés aux énergies renouvelables ;
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Les constructions à usage de logement aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'il soit dûment justifié par la nécessité d'un gardiennage permanent des équipements ;
 - que le logement soit inséré dans le volume de la construction à vocation économique ;
 - que la surface de plancher* du logement n'excède pas 1/3 de l'entière la surface de plancher* de la construction à vocation économique dans la limite de 80m² ;

Tableau de synthèse :

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Oui sous conditions	
		Condition(s) : qu'il s'agisse de construction ou installation mutualisée entre plusieurs exploitations et nécessaire au stockage de matériel agricole ou matières premières, de type CUMA ou silo agricole et d'être implanté à plus de 250m de la première habitation.	
	Exploitation forestière	Oui sous conditions	
		Condition(s) : qu'il s'agisse d'unité de transformation de type scierie ou de stockage de matériaux et d'être implantée à plus de 250m de la première habitation.	
Habitation	Logement	Oui sous conditions	
		Condition(s) : le logement doit être dûment justifié par la nécessité d'un gardiennage permanent des équipements, inséré dans le volume de la construction à vocation	

		d'équipement, et d'une surface de plancher* du logement n'excédant pas 1/3 de l'entière surface de plancher* de la construction à vocation économique.	
	Hébergement		X
		Condition(s) : /	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Oui sous conditions	
		Condition(s) : d'être inférieure à 600m2 de surface de plancher de vente et de constituer une activité de commerces d'accompagnement à l'activité artisanale ou industrielle sur le terrain (locaux d'exposition et de vente de marchandises directement produites par l'entreprise installée sur le terrain).	
	Restauration	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Commerce de gros	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Oui sous conditions	
		Condition(s) : d'être inférieure à 600m2 de surface de plancher de vente et de constituer une activité de commerces d'accompagnement à l'activité artisanale ou industrielle sur le terrain (locaux d'exposition et de vente de marchandises directement produites par l'entreprise installée sur le terrain).	
	Hôtels	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Autres hébergements touristiques		X
		Condition(s) : /	
	Cinéma	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
Équipement d' intérêt collectif et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Salles d'art et de spectacle	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Équipements sportifs		X
		Condition(s) : /	
	Autres équipements recevant du public		X
		Condition(s) : /	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Entrepôt	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	

ZONE 1AUi

	Bureau	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Centre des congrès et d'exposition	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	

Article 1AUi 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Mixité sociale

Non réglementée.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AUi 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol* des constructions

3.1.1 Règle générale

- L'emprise au sol maximum des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

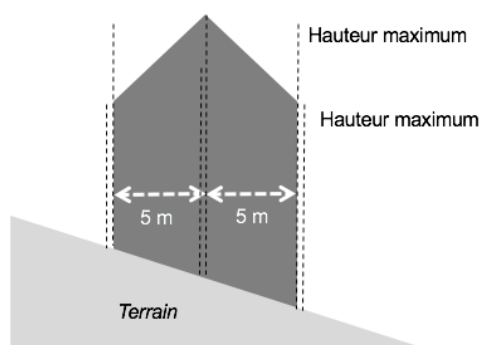
3.1.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Définition

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel* existant avant travaux jusqu'au point le plus haut, superstructures compris, à l'exception des ouvrages techniques et souches de cheminées.
- Le calcul de la hauteur s'effectue en tout point de la construction au faîtage* ou à l'acrotère* en cas de toit terrasse.
- Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des constructions est mesurée par palier de 5 mètres (à partir de la partie la plus basse de la construction).



3.2.2 Règles générales

- La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres. Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les ouvrages tels que souches de cheminées, silo ou cuves industrielles.

3.2.3 Règles particulières

- Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 3-2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies* et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- Toute construction doit respecter un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement* des voies* publiques et à la limite séparative* des voies* privées.
- Hors secteur aggloméré, ~~ou site faisant l'objet d'une dérogation~~, par rapport à la RD2152, la RD 921, la RD 927 et la RD 928, routes classées à grande circulation, un retrait* de 75 mètres de l'axe de la voie*, devra être respecté pour les constructions neuves et les extensions*.
- Dans le secteur de l'OAP «ZA - Morailles» : par rapport à la RD2152, un retrait* de 30 mètres de l'axe de la voie* devra être respecté pour les constructions neuves et les extensions*.

3.3.2 Règles particulières

- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 3.3.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant ou sans réduire le retrait*sont admises.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics et aux locaux destinés au stockage des déchets ménagers.

3.3.3. Pour les terrains situés entre deux voies*

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à l'ensemble des voies* qui entoure le terrain d'assiette.

3.3.4. Pour les terrains situés à l'angle de deux rues

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à l'ensemble des voies* qui entoure le terrain d'assiette.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

3.4.1 Règle générale

- Lorsque la limite séparative* correspond à une limite entre la zone UI et une zone UI, les constructions doivent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives*, soit en respectant un retrait* minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives*. Cette distance est mesurée horizontalement entre tout point du bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.
- Lorsque la limite séparative* correspond à une limite entre la zone UI et un autre type de zone U (urbaine), une zone AU (à urbaniser), une zone A (agricole) ou une zone N (naturelle), les constructions doivent être implantées en respectant un retrait* au moins égal à la hauteur de la construction, par rapport au niveau du terrain naturel* au droit des limites séparatives*, avec un minimum de 5 mètres.

3.4.2 Règles particulières

- En complément des dispositions figurant au 3.4.1, s'il existe une construction sur le terrain, le long de la limite séparative*, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur.
- Si une construction existe en limite séparative* sur le terrain voisin, la nouvelle construction peut s'y adosser à condition qu'il respecte la hauteur et la longueur du mur formant limite. A défaut les marges d'isolement s'imposent.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions au 3.4.1, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.
- Lorsque la limite séparative* correspond à la limite d'emprise d'une voie* privée ouverte à la circulation automobile les dispositions applicables sont celles de l'article 3.3.
- Les dispositions du 3.4.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.
- Les piscines non couvertes – exemptées de permis de construire au titre des articles R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme – doivent respecter une marge de recul telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 1 mètre de la limite séparative*.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.

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

3.5.1 Règles générales

- La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété* est autorisée.
- Lorsque deux constructions implantées sur la même parcelle ne sont pas contiguës*, elles doivent respecter une marge de retrait* minimale de 5 mètres.

3.5.2 Règles particulières

- La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe doit être au moins égale à 4 mètres.
- La distance minimale entre deux constructions annexes* doit être au moins égale à 4 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle :
 - o Pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc.) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 6 mètres de la façade en vis-à-vis ;
 - o Pour les équipements d'intérêt collectif* et services publics.

Article 1AUi 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

- 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.
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension modérées de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
- Les autres constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, de la même manière, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure intégration au bâti existant*, aux constructions ou avoisinantes et aux paysages naturels et urbains.

4.2 Les toitures*

- Les combles* et toitures* doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures* terrasses sont autorisées.

4.3 Les façades

4.3.1 Règles générales

- Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les enduits de façades doivent être grattés ou lisses, les enduits talochés et projetés sont interdits.
- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses ...).
- Toutes les ouvertures (y compris les ouvertures de toit contenues dans le plan des versants) doivent être composées entre elles.

ZONE 1AUi

- Les teintes vives, ainsi que le « blanc pur » (RAL 9010) sont interdits (à l'exception des utilisations sur les enseignes correspondant à la charte graphique de l'entreprise).

4.3.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.

4.4 Les éléments techniques

4.4.1 Règles générales

◆ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

◆ Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

◆ Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture* de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait*possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

◆ Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Sur les toitures* à pans, afin de préserver l'aspect du faîtage* qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l'impact visuel de l'installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment à la pente de la toiture* dans le cas où ils sont posés en toiture*.

A ce titre, il doit être privilégié :

- soit une implantation au sol, soit sur un versant de toiture non visible depuis le domaine public, soit sur une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin*, etc...).
- une pose de manière groupée, en tenant compte de l'ordonnancement de la façade ;
- une implantations en bandeaux en crête ou en bas de toiture* (selon les cas) ;
- une pose avec des montants d'une couleur similaire à celle de la toiture*.

ZONE 1AUi

- Les constructions et installations de plus de 1000 m² d'emprise au sol doivent ainsi intégrer, au choix, des dispositifs de végétalisation ou de production d'énergies renouvelables. Il y a une liste de ces constructions et installations concernées (création ou extension d'ensembles commerciaux, de magasins de commerce de détail, de drives, nouveaux entrepôts non ouverts au public, nouveaux parcs de stationnement couverts) ;

Les obligations sont à réaliser en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement sur une surface au moins égale à 30% de la toiture du bâtiment et des ombrières créés.

- En cas de construction d'équipements de type ombrière pour le stationnement, l'implantation de panneaux solaires devra être privilégiée.

♦ Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils devront être implantés de manière à ne pas occasionner de gêne pour le voisinage.

Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu'ils restent peu perceptibles visuellement et qu'ils cherchent à s'intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés.

4.4.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.

4.5 Les clôtures* et les portails

4.5.1 Dispositions générales

- Les clôtures* participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures* existantes à proximité.
- Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès*.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.

4.5.2 En bordure des voies*

- La clôture doit de préférence être constituée par un mur en pierre meulière, ou d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'un barreaudage ajouré alternant un plein et un vide de même largeur ou d'une lisse. Sinon elle sera constituée d'un grillage rigide sans muret.

ZONE 1AUi

- La mise en place d'un festonnage accompagnant les grilles pourra être autorisée à condition que celui-ci présente un traitement qualitatif, qu'il soit placé derrière le barreaudage et de même couleur.
- La hauteur totale ne doit pas dépasser 2 mètres. Des hauteurs supérieures pourront toutefois être autorisées pour permettre une meilleure harmonisation avec l'environnement bâti.
- Les portails et portillons d'accès* seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives et droits.
- La largeur maximale des portails et portillons est fixée à 5 mètres.
 - o Dans le cas d'une clôture d'au moins 25 mètres de long, cette largeur peut être augmentée d'1 mètre.

4.5.3 En limites séparatives*

- La clôture doit être constituée de murs maçonnés, de grillages plastifiés, de grilles, de claustra bois et/ou de haies vives.
- Dans tous les cas, sa hauteur n'excèdera pas 2 mètres ; toutefois, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'alignement* des voies*, cette hauteur n'excèdera pas la hauteur de la clôture en bordure de voie* réglementée ci-dessus.

4.5.4 Dispositions particulières

- Cas particulier des rues en pente : la clôture située le long d'une voie* en pente devra être conçue de manière à laisser 0,40 m minimum de muret apparent au point le plus défavorable.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures* des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif* et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Article 1AUi 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres*

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.
- Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.
- Les espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres* des terrains voisins.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées* ou éco-aménageables

- Au moins 10% de la superficie du terrain seront traités en espaces vert de pleine terre*.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert* de qualité.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.

5.2.1 Aires de stationnement

- Les aires de stationnement comportant plus de 10 emplacements doivent être paysagées et plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou une alternance des remplissages gazon et pavé sur stationnement drainant, aux espaces bitumés ou enrobés.

5.2.2 Essences végétales

- Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. cahier de recommandations architecturales et paysagères).

5.2.3 Règle particulière

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.

5.3 Les plantations et espaces verts* identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

- Les plantations et espaces verts* identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.
- Dans le cas où un arbre identifié au plan de zonage serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Article 1AUi 6 : Stationnement

6.1 Prescriptions en matière de stationnement

6.1.1 Dispositions générales

- Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination* de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies* publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au minimum la réalisation de places tel que défini ci-après.

- Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions* mesurées de la surface de plancher* des constructions existantes si leur affectation reste inchangée et dans la limite d'une augmentation de 20% de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent règlement, et si le nombre de logements existants à la date d'approbation du présent règlement est maintenu.
- En cas de changement de destination*, il est exigé la réalisation de stationnement conformément aux dispositions du 6.1.2.
- Les places commandées sont autorisées dans la limite de 10% du total requis défini en fonction des règles édictées ci-dessous.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher*, le calcul se fait par tranche entière entamée.
- Lors de l'application des ratios minimums fixés ci-dessous, lorsque la décimale est égale ou supérieure à 5, le nombre de place à réaliser est arrondi au nombre supérieur.

6.1.2. Exigences minimales de stationnement

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Destination des constructions	Nombre de place imposé
Habitation	2 places de stationnement par logement
Bureaux	1 place de stationnement par 30 m ² de surface de plancher* destinée aux bureaux
Artisanat, commerces et activités de services :	1 place de stationnement par 30 m ² de surface de plancher*.
Entrepôt	1 place pour 50m ² de surface de plancher* affectés à l'activité d'entrepôt.
Industrie	1 place pour 50m ² de surface de plancher* affectés à l'activité industrielle.
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement par chambre. En sus, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour le stationnement des véhicules du personnel.
Installations nécessaires aux services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à : - la nature de l'équipement,

	- son mode de fonctionnement, - sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.), - sa fréquentation et au type d'utilisateurs concernés (personnels, inscrits, licenciés, effectif maximum pouvant être réunis lors de forte fréquentation du bâtiment).
--	---

6.2 Normes techniques

6.2.1 Dimensions desserte et accessibilité des aires de stationnement

- Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.
- Les largeurs des accès* sont mentionnées dans l'article 7.1 ci-après.
- Les rampes d'accès* au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement* ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public.
- Pour toutes les constructions il doit être réalisé un ou des espaces dédiés aux deux roues, poussettes adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations	Normes
Habitation	Habitation comprenant plus de deux logements, l'espace de stationnement doit correspondre : - à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces, - à 1,5 m² par logement dans les autres cas, - dans tous les cas, l'espace de stationnement vélo doit disposer d'une superficie minimale de 3 m².
Commerce et activité de service	Pour les constructions d'au moins 500 m² de surface de plancher*, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 65 m² de surface de plancher*).
Equipements d'intérêt collectif* et services publics	Pour les établissements scolaires, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 élèves.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : Pour les constructions d'au moins 500 m² de surface de plancher*, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 50 m² de surface de plancher*). Entrepôt : Pour les constructions d'au moins 500 m² de surface de plancher*, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 100 m² de surface de plancher*). Bureau : L'espace de stationnement doit correspondre à 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher*.
---	---

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements. Il doit être facilement accessible.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article 1AUi 7 : Desserte par les voies* publiques ou privées

7-1 Les accès*

7.1.1 Règle générale

- Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie* publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.
- Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher* projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès sur la voie* publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès* doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

7.1.2 Nombres d'accès* autorisés

- Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

7.1.3 Les voies* nouvelles

- L'emprise des voies* nouvellement créées doit avoir une largeur de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, sa largeur minimale peut être de 4,50 mètres dans les cas suivants :
 - Lorsque la voie* nouvelle est à sens unique,
 - ou lorsque la voie* n'excède pas 50 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 5 logements.
- Les voies* doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.
- Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis intéressants sur le plan de l'architecture ou de l'urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes (avant 1945).
- En cas de création d'une ou plusieurs voies* de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Article 1AUi 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

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

8.2 Assainissement

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée.

- Toute précaution devra être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie* publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.
- La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel*. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

8.2.1 Eaux Usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur sauf dispositions contraires prévues par le zonage d'eaux usées.
- A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'égouts, les eaux usées (eaux ménagères et eaux vannes) doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels : pour être épurées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

8.2.2 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront gérées dans le périmètre de l'opération : les eaux pluviales issues du ruissellement sur les surfaces imperméabilisées (voiries, circulations, constructions) seront intégralement infiltrées dans l'emprise du secteur (une dérogation spécifique peut éventuellement être délivrée en cas de sols inaptes à une absorption suffisante de l'eau). A défaut de prescriptions spécifiques imposées dans le cadre d'un dossier loi sur l'eau ou d'une autorisation environnementale unique, tout aménagement ou construction doit justifier d'une capacité de rétention d'un volume de 30 L / m² de surface imperméabilisée. Les dispositifs d'évacuation seront exclusivement gravitaires, à l'exclusion de toute pompe de relevage. Ces eaux pluviales pourront être réutilisées pour des besoins extérieurs (arrosage, nettoyage, ...) sans autorisation particulière et/ou pour la desserte en eau d'appareils sanitaires, devant être conforme avec la réglementation sanitaire, le règlement de distribution, le règlement de distribution d'eau potable et déclarée en Mairie.
- Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un prétraitement avant rejet conformément à la loi sur l'eau.
- Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.
- Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non - imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.
- Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures* terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.
- Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels.

8.3. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

- Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain (sous fourreau sauf gaz).

8.4. Déchets ménagers et assimilés

- Pour toutes les constructions, il doit être réalisé un ou des espaces dédiés au rangement des containers à ordures adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la

ZONE 1AUi

construction, sa taille et son mode de fonctionnement. Ces espaces devront être de préférence clos et couverts.

ZONE 2AU



Règlement de la zone A

Les dispositions règlementaires applicables à la zone A comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »), dont les dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques ;

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article A 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Tous les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations non mentionnés à l'article 1.2 sont interdits.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont admises, dans l'ensemble de la zone A sous conditions :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopérations d'utilisation de matériel agricole (CUMA) à condition que soit privilégié un regroupement des constructions à proximité des sièges d'exploitation et des hameaux existants et / ou que l'implantation n'obstrue pas une perspective lointaine sur une éléments du patrimoine remarquable.
- les activités constituant le prolongement de l'activité agricole en place (les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles de l'exploitation).
- Les affouillements* et exhaussements* de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - o aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des aménagements paysagers,
 - o ou à des aménagements hydrauliques,
 - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - o ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - o ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
- Les constructions à destination de logement aux conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité agricole,
 - o qu'il soit édifié un seul logement de fonction par site d'exploitation agricole,
 - o et qu'elles soient localisées sur le site d'exploitation à moins de 50 mètres d'un bâtiment agricole,
 - o et qu'elles présentent une emprise au sol* inférieure à 150 m².
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, et les aménagements nécessaires à l'accès* et au stationnement associés aux équipements ouverts

ZONE A

au public ou aux espaces naturels, à condition qu'ils soient compatibles avec la proximité de constructions destinées à l'exploitation agricole.

- La surélévation des habitations existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée dans la limite des hauteurs réglementées au paragraphe 3.2 et que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire.
- L'extension latérale des constructions à destination d'habitation existantes aux conditions cumulatives suivantes :
 - o que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire,
 - o que la hauteur de l'extension doit être d'une hauteur inférieure ou égale à la hauteur de la construction d'habitation existante,
 - o que l'extension latérale soit limitée à 30m² de l'emprise au sol* de la construction principale à la date d'approbation du PLU pour les habitations d'une emprise au sol* inférieure à 100 m² et limitée à 30% maximum à la date d'approbation du PLU pour les habitations d'une emprise au sol* supérieure à 100 m².
- Les annexes* aux constructions à destination d'habitation existantes aux conditions cumulées suivantes :
 - o d'avoir une emprise au sol* cumulée de 40m² maximum (la taille des piscines non couvertes n'est pas réglementée) ;
 - o dans une limite de 2 annexes* par unité foncière*, hors piscine non couverte ;
 - o de présenter une hauteur inférieure à 4,00 mètres ;
 - o d'être implantées à moins de 25 mètres de la construction d'habitation existante ;
- Le changement de destination* des constructions existantes à condition :
 - o qu'il porte sur un bâtiment identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme,
 - o et qu'il ne compromette la qualité des sites et des paysages,
 - o et qu'il se fasse au bénéfice des destinations et sous-destinations suivantes : habitation, artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, équipements d'intérêt collectif* et services publics, activités artisanales liées à l'industrie, bureau,
 - o et que les constructions faisant l'objet du changement de destination* soient desservies par les réseaux d'eau et d'électricité et par un accès* carrossable de 3,50 mètres de large minimum.

Article A 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A 3 : Volumétrie et implantation des constructions

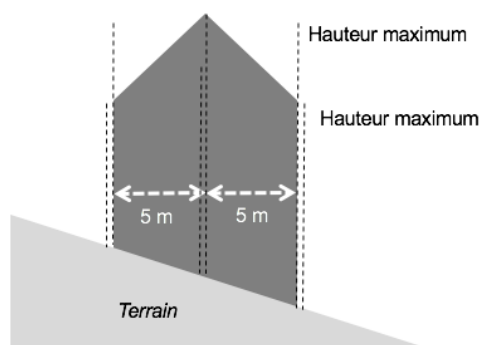
3.1 L'emprise au sol* des constructions

Non réglementée.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Définition

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel* existant avant travaux jusqu'au point le plus haut, superstructures compris, à l'exception des ouvrages techniques et souches de cheminées.
- Le calcul de la hauteur s'effectue en tout point de la construction au faîtage* ou à l'acrotère* en cas de toit terrasse.
- Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des constructions est mesurée par palier de 5 mètres (à partir de la partie la plus basse de la construction).



3.2.2 Règles générales

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, par rapport au sol naturel* avant travaux, est fixée à 9 mètres. Le nombre maximal de niveaux autorisés est fixé à un rez-de-chaussée + un étage + combles* aménageables.
- La hauteur maximale des extensions* et annexes* à l'habitation doit être inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation à laquelle elles se rattachent.
- Les annexes* de moins de 10m² de surface de plancher*, de type Abri de jardin* sont limitées à 3,00 mètres de hauteur.

3.2.3 Règles particulières

- Les dispositions figurant au 3.2.2 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.
- Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2.2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies* et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- L'implantation des constructions par rapport aux voies* et emprises publiques devra respecter un retrait* minimal de 5 mètres.
- Hors secteur aggloméré, ou site faisant l'objet d'une dérogation, par rapport à la RD 921, la RD 927 et la RD 928, routes classées à grande circulation, un retrait* de 75 mètres de l'axe de la voie*, devra être respecté pour les constructions neuves et les extensions*.

3.3.2 Règles particulières

- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions au 3.4.1, sa surélévation dans le prolongement de l'existant ou sans diminution du retrait* est admise.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

3.4.1 Règle générale

- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* devra se faire à l'alignement* ou en respectant un retrait* minimal de 2 mètres. Ce retrait* minimal est porté à 3 mètres lorsque la limite séparative* borde une zone urbaine (« U ») ou (« AU »).

3.4.3 Règles particulières

- En complément des dispositions figurant au 3.4.1, s'il existe une construction sur le terrain, le long de la limite séparative*, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions au 3.4.1, sa surélévation dans le prolongement de l'existant ou sans diminution du retrait* est admise.
- Lorsque la limite séparative* correspond à la limite d'emprise d'une voie* privée ouverte à la circulation automobile les dispositions applicables sont celles de l'article 3.3.
- Les dispositions du 3.4.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement. Les travaux d'isolation sur une construction existante sont autorisés au sein des limites de l'unité foncière*, sans empiètement sur le domaine public.
- Les piscines non couvertes – exemptées de permis de construire au titre des articles R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme – doivent respecter une marge de recul telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 2,50 mètres de la limite séparative*.

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

3.5.1 Règle générale

- La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété* est autorisée.
- Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété* ne sont pas contiguës*, la distance en tout point séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 5 mètres. Cette distance peut être réduite à un minimum de 3 mètres si les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies.

3.5.2 Règles particulières

- La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe doit être au moins égale à 4 mètres.
- Par exception à l'article précédent, la distance minimale entre une construction et une piscine non convertie doit être au moins égale à 2 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle :
 - o Pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc.) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 5 mètres de la façade en vis-à-vis ;
 - o Pour les équipements d'intérêt collectif* et services publics.

Article A 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

- 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.
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension modérées de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
- Les autres constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, de la même manière, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure intégration au bâti existant*, aux constructions ou avoisinantes et aux paysages naturels et urbains.

ZONE A

- Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère régional, le site et le paysage.
- Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu. Sont interdits tous les matériaux d'imitation pour le bâti existant* ancien.
- Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue du quartier, ni à l'harmonie des perceptions visuelles.

4.2 Les toitures*

4.2.1 Règles générales

♦ La forme

- Les combles* et toitures* doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les débords de toiture* en pignon* sont interdits sauf en cas de réhabilitation d'une construction existante comprenant initialement un débord de toiture* en pignon.
- En cas de toiture* à pans, la pente doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance, d'au moins 35°. Toutefois, elle pourra être :
 - o pour les constructions contiguës* à un immeuble existant, de même pente que la toiture* de cet immeuble ;
 - o supérieure à 10° pour les vérandas ;
 - o supérieure à 20° pour les bâtiments d'une hauteur maximale inférieure à 4,50 mètres, ou d'une largeur supérieure à 12 mètres.
- Des pentes plus faibles, sont autorisées pour certaines parties de toitures* telles qu'auvent*, appentis, carport, abri de jardin*, etc. ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment.
- Les toitures* des extensions* et annexes* à l'habitation peuvent être de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture* terrasse, à condition de faire l'objet d'un traitement (volume, aspect, matériaux, couleurs) qui garantit une bonne insertion avec la construction principale et dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

♦ L'aspect

- Une couverture en tuile sans relief ou en ardoise naturelle devra être privilégiée.
- Les bacs d'acier ou les bardeaux d'étanchéité seront dans les gammes de ton des matériaux autorisés (gris ardoise, brun ou brun rouge).

Sont interdits :

- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse ;

ZONE A

- L'emploi de la tôle ondulée (acier ou PVC) sur les habitations et leurs annexes* de plus de 10m² de surface de plancher*.
- L'emploi du shingle sur les extensions* et les constructions de plus de 10 m².

4.2.2. Les ouvertures de toiture*

- Les ouvertures de toiture* ne doivent pas par leur proportion et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture*, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.
- Les ouvertures doivent respecter l'ordonnance de la façade de la construction*.
- Un seul rang de châssis de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture*. Ces châssis doivent être de proportion plus haute que large et encastré dans le même plan que la toiture*.

4.2.3. Dispositions particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations à destination d'exploitation agricole.
- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées. Les toitures* des vérandas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparentes ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.
- Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus, les nouvelles toitures* pourront être édifiées dans le prolongement des toitures* existantes à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

4.3 Les façades

4.3.1 Règles générales

- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ...).
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité.
- Les teintes vives, ainsi que le « blanc pur » (RAL 9010) sont interdits (à l'exception des utilisations sur les enseignes correspondant à la charte graphique de l'entreprise).
- Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature* (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.

4.3.2 Les ouvertures en façade

- Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et l'équilibre structurel de celle-ci. Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.
- Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus et choisis dans le nuancier (cf. annexe de ce règlement). En cas d'extension, rénovation et annexes*, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.
- Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples. Les gardes corps présentant l'aspect de la tôle perforée sont interdits.
- Les balcons* sont autorisés à condition que leur profondeur n'excède pas 60 cm.

4.3.3 Règles particulières

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations à destination d'exploitation agricole. Toutefois, afin de diminuer l'impact visuel que peuvent apporter des constructions agricoles, il est recommandé :
 - o l'utilisation de différents matériaux en façade selon l'usage du bâtiment et sa hauteur ;
 - o de qualifier les éléments porteurs tels que les poteaux visibles de l'extérieur et qui peuvent animer la façade. Il en est de même pour les descentes d'eau pluviale pouvant participer à la qualité architecturale du bâtiment ;
 - o l'utilisation de couleurs sombres pour le bardage métallique ou l'utilisation de bardage bois. En cas d'utilisation d'enduits, la teinte devra être en harmonie avec les constructions existantes afin de garantir une perception d'unité sur le site d'exploitation.

4.4 Les éléments techniques

4.4.1 Règles générales

♦ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

◆ Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

◆ Les édicules* et gaines techniques

Les édicules* techniques en toiture* tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction et par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures* où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture* ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

◆ Les éléments techniques liés aux réseaux

Les éléments techniques liés aux réseaux (coffrets, poste de transformation...) doivent être intégrés dans les parties maçonnées des clôtures*, dans le corps des bâtiments ou à défaut présenter une intégration architecturale qualitative.

◆ Les dévoiements* des conduits de cheminée

Pour toutes les toitures*, les édicules* et ouvrages techniques seules les cheminées à usage de conduit (aération, fumée, ventilation...) peuvent dépasser du volume de la toiture*

Les souches de cheminées existantes et appareillées (brique ou pierre) doivent être conservées et restaurées.

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de ne pas être visible dans le paysage.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. L'utilisation d'un conduit de cheminée métallique non recouvert est interdit.

Les nouvelles cheminées suivront le même aspect : souche de section rectangulaire, en briques ou pierre maçonnées, couronnement en saillie* de trois rangs de briques ou d'une façon de bandeau de pierre.

◆ Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture* de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait* possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

♦ Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Afin de préserver l'aspect du faîtage* qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l'impact visuel de l'installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment à la pente de la toiture* dans le cas où ils sont posés en toiture*.

A ce titre, il doit être privilégié :

- soit une implantation au sol, soit sur un versant de toiture* non visible depuis le domaine public, soit sur une construction annexe (garage, appentis, Abri de jardin*, etc...).
- une pose de manière groupée, en tenant compte de l'ordonnancement de la façade ;
- une implantations en bandeaux en crête ou en bas de toiture* (selon les cas) ;
- une pose avec des montants d'une couleur similaire à celle de la toiture*.

Pour les constructions agricoles l'implantation des panneaux solaires ou photovoltaïques doit être groupée, et de préférence de manière longitudinale afin de couvrir la partie haute ou la partie basse du pan de toiture. Une implantation sur la quasi entièreté du pan de toiture est possible. La couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée, y compris les supports, cadres et fixations.

♦ Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils devront être implantés à un endroit non visible du domaine public et ne pas occasionner de gêne pour le voisinage.

Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu'ils restent peu perceptibles visuellement et qu'ils cherchent à s'intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés.

4.4.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.

4.5 Les clôtures* et les portails

4.5.1 Dispositions générales

- Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.
- Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès*.
- En cas de terrain en pente, la clôture devra respecter la déclivité du terrain naturel*.

ZONE A

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.
- La couleur des travées sera uniforme. L'utilisation de plus de deux couleurs est interdite.
- En outre, pour les constructions anciennes (avant 1945) :
 - o Les murs maçonnés sur toute leur hauteur ne présenteront pas de poteaux visibles en partie courante.
 - o Les portails et portillons devront être flanqués de poteaux maçonnés ou structurants (bois, métal).
 - o Ils seront de formes simples, droits, à lames verticales non jointives. Tout portail ou portillon composé d'une partie inférieure et d'une partie supérieure, devra aligner la limite entre les deux parties sur une ligne de modénature* de la maçonnerie qui le flanque (poteau ou pilier).

4.5.2 En bordure des voies* (ouvertes à la circulation automobile)

- La hauteur maximale des clôtures* et portails est limitée à 2 mètres. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter l'aspect de ce mur existant.
- Cette disposition ne prend pas en compte les poteaux attenants aux portails, limités à une hauteur de 2,20 mètres.
- Les clôtures* seront constituées :
 - o soit d'un mur plein en maçonnerie : à l'exception des matériaux destinés à rester apparents (moellons, pierre de taille, brique, enduit traditionnel), elles seront traitées comme les façades des bâtiments (matière et teinte),
 - o soit d'un mur bahut surmonté d'un élément ajouré ou pas (grille, barreaudage, lisses). Dans ce cas, le grillage, de quelque nature que ce soit, est interdit. Le mur bahut doit être édifié en pierres ou en matériaux enduit à l'exception des matériaux destinés à rester apparents (moellons, pierre de taille, brique, enduit traditionnel), et rappeler les façades des bâtiments (matière et teinte). La hauteur de ce mur bahut ne dépassera pas 0,80 mètre ;
 - o soit d'un grillage doublé de haie vive.
- Sont interdites les utilisations :
 - o de toile tissée ou déroulée ;
 - o de plaques pleines entre poteaux ;
 - o de plaques préfabriquées, pleines ou ajourées.
- Les portails et portillons d'accès* seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives. La largeur maximale des portails et portillons est fixée à 5 mètres.

ZONE A

- Si les conditions de sécurité l'exigent, un retrait* de 5 mètres des portails sera demandé par rapport à l'alignement* de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie* publique

4.5.3 En limites séparatives*

- La hauteur maximale des clôtures* est limitée à 2 mètres ; toutefois, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'alignement* des voies*, cette hauteur n'excèdera pas la hauteur de la clôture en bordure de voie* réglementée ci-dessus.
- Les clôtures* seront constituées :
 - o soit d'un mur plein en maçonnerie : à l'exception des matériaux destinés à rester apparents (moellons, pierre de taille, brique, enduit traditionnel), elles seront traitées comme les façades des bâtiments (matière et teinte),
 - o soit d'un mur bahut surmonté d'un élément ajouré ou pas (grille, barreaudage, lisses, etc.). La hauteur de ce mur bahut ne dépassera pas 0,80 mètre,
 - o soit d'un grillage doublé de haie vive.

4.5.4 Dispositions particulières

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures* des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif* et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Article A 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.
- Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.
- Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. cahier de recommandations architecturales et paysagères).

Article A 6 : Stationnement

6.1 Prescriptions en matière de stationnement

6.1.1 Dispositions générales

- Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination* de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies* publiques le stationnement des

ZONE A

véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au minimum la réalisation de places tel que défini ci-après.

- Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions* mesurées de la surface de plancher* des constructions existantes si leur affectation reste inchangée et dans la limite d'une augmentation de 20% de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent règlement, et si le nombre de logements existants à la date d'approbation du présent règlement est maintenu.
- En cas de changement de destination*, il est exigé la réalisation de stationnement conformément aux dispositions du 6.1.2.
- Les places commandées sont autorisées dans la limite de 10% du total requis défini en fonction des règles édictées ci-dessous.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher*, le calcul se fait par tranche entière entamée.
- Lors de l'application des ratios minimums fixés ci-dessous, lorsque la décimale est égale ou supérieure à 5, le nombre de place à réaliser est arrondi au nombre supérieur.

6.1.2 Exigences minimales de stationnement

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Destination des constructions	Nombre de place imposé
Habitation	2 places de stationnement par logement
Installations nécessaires aux services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à : - la nature de l'équipement, - son mode de fonctionnement, - sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.), - sa fréquentation et au type d'utilisateurs concernés (personnels, inscrits, licenciés, effectif maximum pouvant être réunis lors de forte fréquentation du bâtiment).

6.2 Normes techniques

6.2.1 Dimensions desserte et accessibilité des aires de stationnement

- Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.
- Les largeurs des accès* sont mentionnées dans l'article 7.1 ci-après.
- Les rampes d'accès* au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement* ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public.
- Pour toutes les constructions il doit être réalisé un ou des espaces dédiés aux deux roues, poussettes adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations	Normes
Habitation	Habitation comprenant plus de deux logements, l'espace de stationnement doit correspondre : - à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces, - à 1,5 m² par logement dans les autres cas, - dans tous les cas, l'espace de stationnement vélo doit disposer d'une superficie minimale de 3 m².
Equipements d'intérêt collectif* et services publics	Pour les établissements scolaires, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 élèves.

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements. Il doit être facilement accessible.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article A 7 : Desserte par les voies* publiques ou privées

7-1 Les accès*

7.1.1 Règle générale

- Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie* publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.
- Il peut également être refusé si les accès* sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher* projetés ou si les accès* présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès* sur la voie* publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès* doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.
- Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris ayant moins de 6% de pente sur une longueur minimum de 4 mètres comptés à partir de l'alignement* ou de la limite avec la voie* privée en tenant lieu. Cette disposition ne s'applique pas aux terrains ayant une pente supérieure ou égale à 10%.

7.1.2 Nombres d'accès* autorisés

- Les accès* doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

7.1.3 Les voies* nouvelles

- L'emprise des voies* nouvellement créées doit avoir une largeur de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, sa largeur minimale peut être de 4,50 mètres dans les cas suivants :
 - lorsque la voie* nouvelle est à sens unique,
 - ou lorsque la voie* n'excède pas 50 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 5 logements.
- Les voies* doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.
- Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis intéressants sur le plan de l'architecture ou de l'urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes (avant 1945).

ZONE A

- En cas de création d'une ou plusieurs voies* de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Article A 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

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

8.2 Assainissement

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée.

- Toute précaution devra être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie* publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.
- La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel*. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

8.2.1 Eaux Usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur sauf dispositions contraires prévues par le zonage d'eaux usées.
- A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'égouts, les eaux usées (eaux ménagères et eaux vannes) doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels : pour être épurées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

ZONE A

- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

8.2.2 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront gérées dans le périmètre de l'opération : les eaux pluviales issues du ruissellement sur les surfaces imperméabilisées (voiries, circulations, constructions) seront intégralement infiltrées dans l'emprise du secteur (une dérogation spécifique peut éventuellement être délivrée en cas de sols inaptes à une absorption suffisante de l'eau). A défaut de prescriptions spécifiques imposées dans le cadre d'un dossier loi sur l'eau ou d'une autorisation environnementale unique, tout aménagement ou construction doit justifier d'une capacité de rétention d'un volume de 30 L / m² de surface imperméabilisée. Les dispositifs d'évacuation seront exclusivement gravitaires, à l'exclusion de toute pompe de relevage. Ces eaux pluviales pourront être réutilisées pour des besoins extérieurs (arrosage, nettoyage, ...) sans autorisation particulière et/ou pour la desserte en eau d'appareils sanitaires, devant être conforme avec la réglementation sanitaire, le règlement de distribution, le règlement de distribution d'eau potable et déclarée en Mairie.
- Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un prétraitement avant rejet conformément à la loi sur l'eau.
- Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.
- Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non - imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.
- Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures* terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.
- Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels.

8.3. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

- Lorsque la desserte est réalisée en souterrain, le raccordement en souterrain est imposé.

8.4. Déchets ménagers et assimilés

- Pour toutes les constructions, il doit être réalisé un ou des espaces dédiés au rangement des containers à ordures adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement. Ces espaces devront être de préférence clos et couverts.

Règlement de la zone N

Des sous-secteurs ont été délimités dans la zone N afin de prendre en compte l'existant. Ces Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sont :

- les secteurs Nj (correspondant aux jardins partagés existants ou en projet).
- les secteurs NI (correspondant à l'emprise des sites de loisirs et/ou touristique).

Les dispositions réglementaires applicables à la zone N comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques ;

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article N 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Tous les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations non mentionnés à l'article 1.2 sont interdits.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

1.2.1 Dans l'ensemble de la zone N et ses secteurs

Sont admises sous conditions :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- Les affouillements* et exhaussements* de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - o aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des aménagements paysagers,
 - o ou à des aménagements hydrauliques,
 - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - o ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - o ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, et les aménagements nécessaires à l'accès* et au stationnement associés aux équipements ouverts au public ou aux espaces naturels, à condition qu'ils soient mise en œuvre leur intégration dans l'environnement.
- Les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la faune et de la flore, ou liées aux cheminements piétonniers perméables, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
 - o que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et leur qualité paysagère ;
 - o que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;

ZONE N

- qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- La surélévation des habitations existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée dans la limite des hauteurs réglementées au paragraphe 3.2 et que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire.
- L'extension latérale des constructions à destination d'habitation existantes aux conditions cumulatives suivantes :
 - que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire,
 - que la hauteur de l'extension doit être d'une hauteur inférieure ou égale à la hauteur de la construction d'habitation existante,
 - que l'extension latérale soit limitée à 30m² de l'emprise au sol* de la construction principale à la date d'approbation du PLU pour les habitations d'une emprise au sol* inférieure à 100 m² et limitée à 30% maximum à la date d'approbation du PLU pour les habitations d'une emprise au sol* supérieure à 100 m².
- Les annexes* aux constructions à destination d'habitation existantes aux conditions cumulées suivantes :
 - d'avoir une emprise au sol* cumulée de 40m² maximum (la taille des piscines non couvertes n'est pas réglementée) ;
 - dans une limite de 2 annexes* par unité foncière*, hors piscine non couverte ;
 - de présenter une hauteur inférieure à 4,00 mètres ;
 - d'être implantées à moins de 25 mètres de la construction d'habitation existante ;
- Le changement de destination* des constructions existantes à condition :
 - qu'il porte sur un bâtiment identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme,
 - et qu'il ne compromette la qualité des sites et des paysages,
 - et qu'il se fasse au bénéfice des destinations et sous-destinations suivantes : habitation, artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, équipements d'intérêt collectif* et services publics, activités artisanales liées à l'industrie, bureau,
 - et que les constructions faisant l'objet du changement de destination* soient desservies par les réseaux d'eau et d'électricité et par un accès* carrossable de 3,50 mètres de large minimum.

1.2.2 Dans les secteurs Nj

En plus des destinations autorisées dans la zone N sont autorisés les installations de type abri de jardin* léger (démontable) liées aux activités de jardinage et maraîchage sous les conditions suivantes :

- Pour les terrains de moins de 500m² sont autorisés les abris de jardins et les serres de moins de 1,80m :
 - Limité à 1 abri de jardin ;

ZONE N

- D'une emprise au sol minimum de 5m² et limité à 2% du terrain ;
- D'une hauteur limitée à 3m au faitage.
- Pour les terrains de plus de 500m² sont autorisés les abris de jardins et les serres de moins de 1,80m dont l'emprise au sol cumulée est limitée à 2% de la surface du terrain dans la limite de 20m² (sauf pour les terrains appartenant à une collectivité locale dont la limite d'emprise au sol est de 2% du terrain).
- D'une hauteur limitée à 3m au faitage

1.2.3 Dans les secteurs NI

En plus des destinations autorisées dans la zone N sont autorisées sous conditions d'être liées et complémentaires à une activité existante sur le site, les constructions à destination de :

- Restauration,
- Autres hébergements touristiques à condition d'être une offre d'hôtellerie de plein air existante,
- Artisanat et commerce de détail,
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques,
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques,
- Équipements sportifs,
- Autres équipements recevant du public,
- Entrepôt.

Article N 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

- Non réglementé

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol* des constructions

3.1.1 Dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées

- Nj : Pour les terrains de moins de 500m² l'emprise au sol* est au minimum de 5m² et limité à 2% du terrain ; Pour les terrains de plus de 500m² l'emprise au sol* cumulée est limitée à 2% de la surface du terrain dans la limite de 20m² (sauf pour les terrains appartenant à une collectivité locale dont la limite d'emprise au sol est de 2% du terrain).
- Nl : l'emprise au sol* cumulée des constructions et installations est limitée à 20% de la surface du secteur.

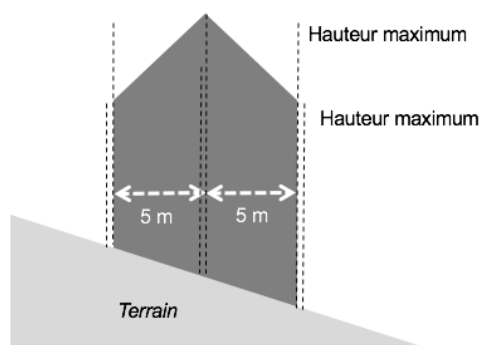
3.1.2 Dispositions particulières

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne sont pas soumis aux dispositions de l'article.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Définition

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel* existant avant travaux jusqu'au point le plus haut, superstructures compris, à l'exception des ouvrages techniques et souches de cheminées.
- Le calcul de la hauteur s'effectue en tout point de la construction au faîtage* ou à l'acrotère* en cas de toit terrasse.
- Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des constructions est mesurée par palier de 5 mètres (à partir de la partie la plus basse de la construction).



3.2.2 Règles générales à la zone N, hors secteur Nj

- La hauteur maximale des constructions par rapport au sol naturel* avant travaux est fixée à 9 mètres. Le nombre maximal de niveaux autorisés est fixé à un rez-de-chaussée + un étage + combles* aménageables.
- La hauteur maximale des extensions* et annexes* à l'habitation doit être inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation à laquelle elles se rattachent.

ZONE N

- Les annexes* de moins de 10m² de surface de plancher*, de type Abri de jardin* sont limitées à 3,00 mètres de hauteur.

3.2.3 Règles du secteur Nj

La hauteur maximale des constructions par rapport au sol naturel* avant travaux est fixée à 3,00 mètres.

3.2.4 Règles particulières

- Les dispositions figurant au 3.2.2 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.
- Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2.2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies* et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- L'implantation des constructions par rapport aux voies* et emprises publiques devra se faire à l'alignement* ou en respectant un retrait* minimal de 3,00 mètres.
- Hors secteur aggloméré, ou site faisant l'objet d'une dérogation, par rapport à la RD 921, la RD 927 et la RD 928, routes classées à grande circulation, un retrait* de 75 mètres de l'axe de la voie*, devra être respecté pour les constructions neuves et les extensions*.

3.3.2 Règles particulières

- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions au 3.4.1, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

3.4.1 Règle générale

- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* devra se faire à l'alignement* ou en respectant un retrait* minimal de 2 mètres. Ce retrait* minimal est porté à 3 mètres lorsque la limite séparative* borde une zone urbaine (« U ») ou (« AU »).

3.4.3 Règles particulières

- En complément des dispositions figurant au 3.4.1, s'il existe une construction sur le terrain, le long de la limite séparative*, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur.

ZONE N

- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions au 3.4.1, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.
- Lorsque la limite séparative* correspond à la limite d'emprise d'une voie* privée ouverte à la circulation automobile les dispositions applicables sont celles de l'article 3.3.
- Les dispositions du 3.4.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement. Les travaux d'isolation sur une construction existante sont autorisés au sein des limites de l'unité foncière*, sans empiètement sur le domaine public.
- Les piscines non couvertes – exemptées de permis de construire au titre des articles R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme – doivent respecter une marge de recul telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 2,50 mètres de la limite séparative*.

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

3.5.1 Règle générale

- La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété* est autorisée.
- Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété* ne sont pas contiguës*, la distance en tout point séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 5 mètres. Cette distance peut être réduite à un minimum de 3 mètres si les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies.

3.5.2 Règles particulières

- La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe doit être au moins égale à 4 mètres.
- Par exception à l'article précédent, la distance minimale entre une construction et une piscine non couverte doit être au moins égale à 2 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle :
 - o Pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc.) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 5 mètres de la façade en vis-à-vis ;
 - o Pour les équipements d'intérêt collectif* et services publics.

Article N 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

- 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.

- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension modérées de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
- Les autres constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, de la même manière, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure intégration au bâti existant*, aux constructions ou avoisinantes et aux paysages naturels et urbains.
- Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère régional, le site et le paysage.
- Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu. Sont interdits tous les matériaux d'imitation pour le bâti existant* ancien.
- Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue du quartier, ni à l'harmonie des perceptions visuelles.

4.2 Les toitures*

4.2.1 Règles générales

♦ La forme

- Les combles* et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les débords de toiture en pignon* sont interdits sauf en cas de réhabilitation d'une construction existante comprenant initialement un débord de toiture en pignon.
- En cas de toiture à pans, la pente doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance, d'au moins 35°. Toutefois, elle pourra être :
 - o pour les constructions contiguës* à un immeuble existant, de même pente que la toiture* de cet immeuble ;
 - o supérieure à 10° pour les vérandas ;
 - o supérieure à 20° pour les bâtiments d'une hauteur maximale inférieure à 4,50 mètres, ou d'une largeur supérieure à 12 mètres.
- Des pentes plus faibles, sont autorisées pour certaines parties de toitures* telles qu'auvent*, appentis, carport, Abri de jardin*, etc. ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment.

ZONE N

- Les toitures* des extensions* et annexes* à l'habitation peuvent être de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture* terrasse, à condition de faire l'objet d'un traitement (volume, aspect, matériaux, couleurs) qui garantit une bonne insertion avec la construction principale et dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

♦ L'aspect

- Une couverture en tuile sans relief ou en ardoise naturelle devra être privilégiée.
- Les bacs d'acier ou les bardeaux d'étanchéité seront dans les gammes de ton des matériaux autorisés (gris ardoise, brun ou brun rouge).

Sont interdits :

- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse ;
- L'emploi de la tôle ondulée (acier ou PVC) sur les habitations et leurs annexes* de plus de 10m² de surface de plancher*.
- L'emploi du shingle sur les extensions* et les constructions de plus de 10 m².

4.2.2. *Les ouvertures de toiture**

- Les ouvertures de toiture ne doivent pas par leur proportion et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.
- Les ouvertures doivent respecter l'ordonnance de la façade de la construction*.
- Un seul rang de châssis de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être de proportion plus haute que large et encastré dans le même plan que la toiture.

4.2.3. *Dispositions particulières*

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations à destination d'exploitation forestière.
- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées. Les toitures* des vérandas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparentes ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.
- Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus, les nouvelles toitures pourront être édifiées dans le prolongement des toitures existantes à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

4.3 Les façades

4.3.1 *Règles générales*

ZONE N

- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ...).
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité.
- Les teintes vives, ainsi que le « blanc pur » (RAL 9010) sont interdits (à l'exception des utilisations sur les enseignes correspondant à la charte graphique de l'entreprise).
- Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature* (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.

4.3.2 Les ouvertures en façade

- Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnement des façades et l'équilibre structurel de celle-ci. Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.
- Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintes dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus et choisis dans le nuancier (cf. annexe de ce règlement). En cas d'extension, rénovation et annexes*, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.
- Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples. Les gardes corps présentant l'aspect de la tôle perforée sont interdits.
- Les balcons* sont autorisés à condition que leur profondeur n'excède pas 60 cm.

4.3.3 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.

4.4 Les éléments techniques

4.4.1 Règles générales

◆ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

◆ Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

♦ Les édicules* et gaines techniques

Les édicules* techniques en toiture tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction et par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

♦ Les éléments techniques liés aux réseaux

Les éléments techniques liés aux réseaux (coffrets, poste de transformation...) doivent être intégrés dans les parties maçonnées des clôtures*, dans le corps des bâtiments ou à défaut présenter une intégration architecturale qualitative.

♦ Les dévoiements* des conduits de cheminée

Pour toutes les toitures, les édicules* et ouvrages techniques seules les cheminées à usage de conduit (aération, fumée, ventilation...) peuvent dépasser du volume de la toiture*

Les souches de cheminées existantes et appareillées (brique ou pierre) doivent être conservées et restaurées.

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de ne pas être visible dans le paysage.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. L'utilisation d'un conduit de cheminée métallique non recouvert est interdit.

Les nouvelles cheminées suivront le même aspect : souche de section rectangulaire, en briques ou pierre maçonnées, couronnement en saillie* de trois rangs de briques ou d'une façon de bandeau de pierre.

♦ Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture* de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait* possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

♦ Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Afin de préserver l'aspect du faîtage* qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l'impact visuel de l'installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux solaires ou

ZONE N

photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment à la pente de la toiture* dans le cas où ils sont posés en toiture*.

A ce titre, il doit être privilégié :

- soit une implantation au sol, soit sur un versant de toiture* non visible depuis le domaine public, soit sur une construction annexe (garage, appentis, Abri de jardin*, etc...).
- une pose de manière groupée, en tenant compte de l'ordonnement de la façade ;
- une implantations en bandeaux en crête ou en bas de toiture* (selon les cas) ;
- une pose avec des montants d'une couleur similaire à celle de la toiture*.

◆ Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils devront être implantés à un endroit non visible du domaine public et ne pas occasionner de gêne pour le voisinage.

Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu'ils restent peu perceptibles visuellement et qu'ils cherchent à s'intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés.

4.4.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.

4.5 Les clôtures* et les portails

4.5.1 Dispositions générales

- Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.
- Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès*.
- En cas de terrain en pente, la clôture devra respecter la déclivité du terrain naturel*.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.
- La couleur des travées sera uniforme. L'utilisation de plus de deux couleurs est interdite.
- En outre, pour les constructions anciennes (avant 1945) :
 - Les murs maçonnés sur toute leur hauteur ne présenteront pas de poteaux visibles en partie courante.
 - Les portails et portillons devront être flanqués de poteaux maçonnés ou structurants (bois, métal).

ZONE N

- Ils seront de formes simples, droits, à lames verticales non jointives. Tout portail ou portillon composé d'une partie inférieure et d'une partie supérieure, devra aligner la limite entre les deux parties sur une ligne de modénature* de la maçonnerie qui le flanque (poteau ou pilier).

4.5.2 En bordure des voies* (ouvertes à la circulation automobile)

- La hauteur maximale des clôtures et portails est limitée à 2 mètres. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter l'aspect de ce mur existant.
- Cette disposition ne prend pas en compte les poteaux attenants aux portails, limités à une hauteur de 2,20 mètres.
- Les clôtures seront constituées :
 - soit d'un mur plein en maçonnerie : à l'exception des matériaux destinés à rester apparents (moellons, pierre de taille, brique, enduit traditionnel), elles seront traitées comme les façades des bâtiments (matière et teinte),
 - soit d'un mur bahut surmonté d'un élément ajouré ou pas (grille, barreaudage, lisses). Dans ce cas, le grillage, de quelque nature que ce soit, est interdit. Le mur bahut doit être édifié en pierres ou en matériaux enduit à l'exception des matériaux destinés à rester apparents (moellons, pierre de taille, brique, enduit traditionnel), et rappeler les façades des bâtiments (matière et teinte). La hauteur de ce mur bahut ne dépassera pas 0,80 mètre ;
 - soit d'un grillage doublé de haie vive.
- Sont interdites les utilisations :
 - de toile tissée ou déroulée ;
 - de plaques pleines entre poteaux ;
 - de plaques préfabriquées, pleines ou ajourées.
- Les portails et portillons d'accès* seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives. La largeur maximale des portails et portillons est fixée à 5 mètres.
- Si les conditions de sécurité l'exigent, un retrait* de 5 mètres des portails sera demandé par rapport à l'alignement* de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie* publique.

4.5.3 En limites séparatives*

- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres ; toutefois, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'alignement* des voies*, cette hauteur n'excèdera pas la hauteur de la clôture en bordure de voie* réglementée ci-dessus.
- Les clôtures seront constituées :
 - soit d'un mur plein en maçonnerie : à l'exception des matériaux destinés à rester apparents (moellons, pierre de taille, brique, enduit traditionnel), elles seront traitées comme les façades des bâtiments (matière et teinte),

ZONE N

- soit d'un mur bahut surmonté d'un élément ajouré ou pas (grille, barreaudage, lisses, etc.). La hauteur de ce mur bahut ne dépassera pas 0,80 mètre,
- soit d'un grillage doublé de haie vive.

4.5.4 Dispositions particulières

- Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif* et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Article N 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.
- Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.
- Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. cahier de recommandations architecturales et paysagères).

Article N 6 : Stationnement

6.1 Prescriptions en matière de stationnement

6.1.1 Dispositions générales

- Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination* de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies* publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au minimum la réalisation de places tel que défini ci-après.
- Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions* mesurées de la surface de plancher* des constructions existantes si leur affectation reste inchangée et dans la limite d'une augmentation de 20% de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent règlement, et si le nombre de logements existants à la date d'approbation du présent règlement est maintenu.
- En cas de changement de destination*, il est exigé la réalisation de stationnement conformément aux dispositions du 6.1.2.
- Les places commandées sont autorisées dans la limite de 10% du total requis défini en fonction des règles édictées ci-dessous.

ZONE N

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher*, le calcul se fait par tranche entière entamée.
- Lors de l'application des ratios minimums fixés ci-dessous, lorsque la décimale est égale ou supérieure à 5, le nombre de place à réaliser est arrondi au nombre supérieur.

6.1.3 Exigences minimales de stationnement

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Destination des constructions	Nombre de place imposé
Habitation	2 places de stationnement par logement
Bureaux	1 place de stationnement par 60 m ² de surface de plancher* destinée aux bureaux
Artisanat, commerces et activités de services :	1 place de stationnement par 60 m ² de surface de plancher*.
Entrepôt	1 place pour 60m ² de surface de plancher* affectés à l'activité d'entrepôt.
Industrie	1 place pour 60m ² de surface de placher affectés à l'activité industrielle.
Hébergement hôtelier et autres hébergement touristiques	1 place de stationnement par chambre. En sus, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour le stationnement des véhicules du personnel.
Installations nécessaires aux services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à : - la nature de l'équipement, - son mode de fonctionnement, - sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.), - sa fréquentation et au type d'utilisateurs concernés (personnels, inscrits, licenciés, effectif maximum pouvant être réunis lors de forte fréquentation du bâtiment).

6.2 Normes techniques

6.2.1 Dimensions desserte et accessibilité des aires de stationnement

- Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.
- Les largeurs des accès* sont mentionnées dans l'article 7.1 ci-après.
- Les rampes d'accès* au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement* ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public.
- Pour toutes les constructions il doit être réalisé un ou des espaces dédiés aux deux roues, poussettes adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations	Normes
Habitation	Habitation comprenant plus de deux logements, l'espace de stationnement doit correspondre : - à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces, - à 1,5 m² par logement dans les autres cas, - dans tous les cas, l'espace de stationnement vélo doit disposer d'une superficie minimale de 3 m².
Commerce et activité de service	Pour les constructions d'au moins 500 m ² de surface de plancher*, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m ² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 65 m ² de surface de plancher*).
Equipements d'intérêt collectif* et services publics	Pour les établissements scolaires, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 élèves.

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements. Il doit être facilement accessible.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article N 7 : Desserte par les voies* publiques ou privées

7-1 Les accès*

7.1.1 Règle générale

- Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie* publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.
- Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher* projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès sur la voie* publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès* doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.
- Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris ayant moins de 6% de pente sur une longueur minimum de 4 mètres comptés à partir de l'alignement* ou de la limite avec la voie* privée en tenant lieu. Cette disposition ne s'applique pas aux terrains ayant une pente supérieure ou égale à 10%.

7.1.2 Nombres d'accès* autorisés

- Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

7.1.3 Les voies* nouvelles

- L'emprise des voies* nouvellement créées doit avoir une largeur de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, sa largeur minimale peut être de 4,50 mètres dans les cas suivants :
 - lorsque la voie* nouvelle est à sens unique,
 - ou lorsque la voie* n'excède pas 50 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 5 logements.
- Les voies* doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.
- Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis intéressants sur le plan de l'architecture ou de l'urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes (avant 1945).

- En cas de création d'une ou plusieurs voies* de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Article N 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

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

8.2 Assainissement

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée.

- Toute précaution devra être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie* publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.
- La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel*. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

8.2.1 Eaux Usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur sauf dispositions contraires prévues par le zonage d'eaux usées.
- A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'égouts, les eaux usées (eaux ménagères et eaux vannes) doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels : pour être épurées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

ZONE N

- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

8.2.2 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront gérées dans le périmètre de l'opération : les eaux pluviales issues du ruissellement sur les surfaces imperméabilisées (voiries, circulations, constructions) seront intégralement infiltrées dans l'emprise du secteur (une dérogation spécifique peut éventuellement être délivrée en cas de sols inaptes à une absorption suffisante de l'eau). A défaut de prescriptions spécifiques imposées dans le cadre d'un dossier loi sur l'eau ou d'une autorisation environnementale unique, tout aménagement ou construction doit justifier d'une capacité de rétention d'un volume de 30 L / m² de surface imperméabilisée. Les dispositifs d'évacuation seront exclusivement gravitaires, à l'exclusion de toute pompe de relevage. Ces eaux pluviales pourront être réutilisées pour des besoins extérieurs (arrosage, nettoyage, ...) sans autorisation particulière et/ou pour la desserte en eau d'appareils sanitaires, devant être conforme avec la réglementation sanitaire, le règlement de distribution, le règlement de distribution d'eau potable et déclarée en Mairie.
- Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un prétraitement avant rejet conformément à la loi sur l'eau.
- Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.
- Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non - imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.
- Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures* terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.
- Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels.

8.3. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

- Lorsque la desserte est réalisée en souterrain, le raccordement en souterrain est imposé.

8.4. Déchets ménagers et assimilés

- Pour toutes les constructions, il doit être réalisé un ou des espaces dédiés au rangement des containers à ordures adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement. Ces espaces devront être de préférence clos et couverts.

Titre 3 - Annexes

Ce chapitre mentionne les éléments de calcul, et les définitions permettant d'appliquer les différentes règles du présent règlement.

Elle comporte également des précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

1 - Glossaire

Abri de jardin :

Sont considérés comme abris de jardin, les constructions légères de moins de 10 m² de surface de plancher* et de moins de 3 mètres de hauteur.

Accès :

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie* qui le dessert.

Acrotère :

Élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture* ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins.

Affouillements de sol :

Action visant à modifier la hauteur du sol naturel* par le déplacement ou le creusement de terres. L'extraction de terre doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

Alignement :

L'alignement est la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le terme « alignement » utilisé dans le présent règlement désigne selon le cas :

- la limite entre le domaine public et la propriété* privée et celle déterminée par un plan général d'alignement* (voie publique) ;
- la limite d'emprise de la voie* (voie privée) ;
- la limite d'un emplacement réservé prévu pour la réalisation d'une voie* ou d'un élargissement.

Aménagement d'ensemble :

Il est prévu que l'urbanisation des zones AU doit se faire sous forme "d'opération d'ensemble" ce qui nécessite que l'aménageur ou des aménagements présentent un plan d'aménagement comportant notamment les voiries à créer et les secteurs constructibles et ceci dans le respect des principes posés par les "Orientations d'Aménagement" qui peut être réalisé en plusieurs tranches.

Annexes :

Sont considérés comme annexes (hors abris de jardin) les locaux secondaires constituant des dépendances (tels que : réserves, celliers, remises, garages, ateliers non professionnels, etc.) lorsque la construction ne dispose pas de lien fonctionnel direct (porte) avec la construction principale. Dans le cas contraire, il s'agit d'une extension.

Une annexe est de taille moindre que la construction principale.

Arbre de haute tige :

Un arbre de haute tige est, dans le cadre de ce règlement :

- tout résineux qui a un diamètre de tronc d'au moins 0,30 m à une hauteur de 1,50 m
- tout feuillu qui a un diamètre d'au moins 0,40 m à 1,50 m du sol

Auvent :

Petit toit en surplomb*, en saillie* sur un mur, soutenu ou non par des poteaux.

Balcon :

Plate-forme accessible située en avancée par rapport au corps principal de la construction.

Bâti existant :

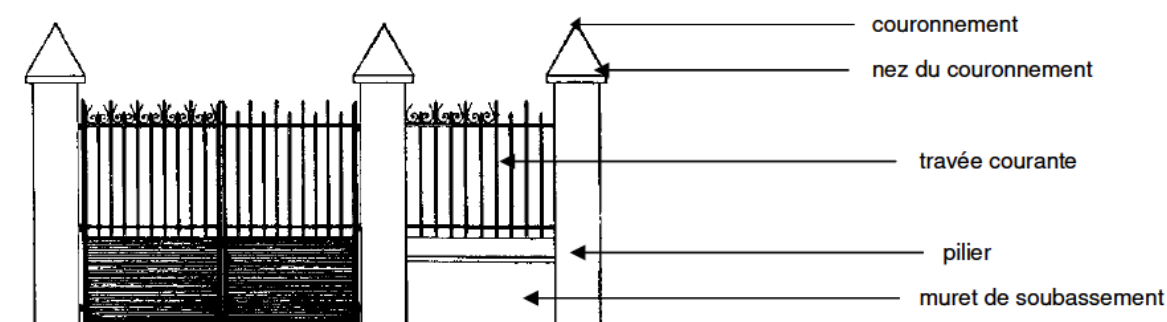
Un bâtiment est considéré comme existant lorsque le clos et le couvert sont assurés ; une ruine ne peut entrer dans cette définition.

Changement de destination :

Il consiste à affecter un bâtiment existant à une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés.

Clôture :

Une clôture sert à enclore deux propriétés privées ou une propriété* privée et le domaine public.



Combles :

Partie de l'espace intérieur d'un bâtiment comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher ou une voûte.

Contiguë :

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

Construction d'intérêt collectif :

Il s'agit de constructions publiques (scolaire, social, sanitaire, médico-social, sportif, culturel, ...) ainsi que de constructions privées de même nature.

Coupes et abattages d'arbres :

Les opérations concernées sont : l'exploitation forestière, des coupes ponctuelles (intervention paysagère, protection incendie, suppression de sujet malades ou dangereux). En aucun cas la coupe doit avoir pour conséquence de supprimer immédiatement ou à terme, la vocation forestière, sinon il s'agit d'un défrichement qui relève d'une autre réglementation.

Débord de toiture :

Partie de la toiture d'un bâtiment qui dépasse d'un nu de la façade.

Desserte d'un terrain :

La desserte d'un terrain s'apprécie à la fois en termes d'accessibilité (il doit disposer d'un accès* à une voie*) et d'équipement en réseaux (eau potable, assainissement, électricité, télécommunications, etc.).

Destination des bâtiments (art. R.123-9 14°) du Code de l'Urbanisme :

- Le Code de l'Urbanisme définit 8 catégories de destination pour les constructions.
- Il s'agit de : l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière et la fonction d'entrepôt.
- En outre, le Code de l'Urbanisme identifie les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Les locaux destinés à l'activité des professions libérales sont rattachés à la catégorie « bureaux ».

Toutefois, dans le cadre d'une activité libérale, d'une superficie inférieure ou égale à 60m², installée dans un logement, elle est considérée comme partie intégrante du logement et non comme bureau.

En application de l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme, au titre du présent règlement, une construction entre dans la catégorie d'hébergement hôtelier quand elle respecte au moins l'une des deux conditions suivantes :

- Le caractère temporaire de l'hébergement
- L'existence de services destinés aux occupants (restauration, ménage, etc...)

Dévoisement :

Déviator, ou portion oblique d'un conduit de fumée ou d'une descente de gouttière par rapport à la verticale.

Edicules :

Petits locaux techniques qui émergent des toitures*. Exemple : les machineries d'ascenseurs.

Emprise au sol :

Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments à l'exception des débords de toitures*, balcons*, marquises, auvent* n'excédant pas un débord d'un mètre. Dans le cas d'un débord supérieur à 1 m, seuls les éléments excédants le débord de 1m sont comptabilisés dans l'emprise au sol (exemple : dans le cas d'un balcon en débord de 2,2 m, 1,2 m sont à comptabiliser dans l'emprise au sol). Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes*) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable : terrasses de plus de 0,60 mètres par rapport au sol, etc.

Encadrements de baie :

Désigne toute bordure saillante, moulurée peinte ou sculptée autour d'une baie mais aussi d'un panneau, d'une porte, d'une ouverture.

Espaces libres :

Au sens du présent règlement, les espaces libres constituent les parties de terrain libres de toute construction en élévation c'est à dire où il n'existe pas de constructions ou parties de construction situées au-dessus du terrain naturel* existant avant la réalisation du projet.

Espaces non imperméabilisés :

Les surfaces non imperméabilisées sont des espaces qui répondent aux caractéristiques cumulatives suivantes :

- Espaces libres* de toute construction ;
- Espaces bénéficiant d'un traitement de surface qui permet une infiltration des eaux pluviales.

Espace vert :

Les surfaces en espaces verts comprennent les cheminements piétons, surfaces de circulation et aires de stationnement, non imperméabilisées (pavés drainants, stabilisés, sables, dalles alvéolées, galets, graves, etc...), les aires de jeux, les espaces verts de pleine terre, les espaces verts sur dalles.

En revanche, elles ne comprennent pas les aires de stationnement imperméabilisées, les cheminements piétons et les surfaces de circulation automobiles, imperméabilisés.

Espace vert de pleine terre :

Espaces libres* non bâtis ni en surface ni en sous-sol, à l'exception des installations nécessaires aux réseaux d'électricité, de téléphone, d'internet, d'eau potable, d'eaux usées ou pluviales (les installations autonomes de traitement des effluents sont exclues des espaces de pleine terre) permettant la libre infiltration des eaux pluviales.

Exhaussement de sol :

Action visant à modifier la hauteur du sol naturel* par le déplacement ou le remblaiement de terres. Le remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

Extension d'une construction :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante (à la date d'approbation du PLU ou non) présentant des dimensions inférieures à celle-ci. Elle ne doit pas représenter plus de 50% de la surface de plancher* de la construction existante. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade d'une construction :

La notion de façade communément admise comme celle du bâtiment située à côté d'une voie*, doit aussi s'entendre de l'élévation avant, arrière et latérale d'un bâtiment. Les façades latérales sont le plus souvent appelées pignons, surtout si elles épousent la forme triangulaire d'un comble.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture* inclinés suivant des pentes opposées.

Gabarit :

Ensemble des règlements concernant les limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée, par rapport à la voie* publique : limite de hauteur, reculement des bâtiments, saillies des balcons*, corniches, avancées de toitures*, etc.

Hauteur au faîtage :

Hauteur mesurée du terrain naturel* au faîtage* au droit de celui-ci.

Hauteur à l'égout du toit :

Hauteur mesurée du terrain naturel* à la gouttière en tout point de celle-ci.

Pour les toitures* plates (toitures terrasses), hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture* (point haut de l'acrotère*) sur les limites extérieures par rapport au terrain naturel*.

Installations classées :

Équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories :

- les installations classées* soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus faible ;

- les installations classées* soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

Limites séparatives du terrain :

Limites mitoyennes avec une autre propriété*.

Les limites séparatives* peuvent être différenciées en deux catégories :

- les limites latérales aboutissant à une voie* ou une emprise publique

Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie* ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété* publique ou privée.

Exemples : les limites latérales figurent en gras

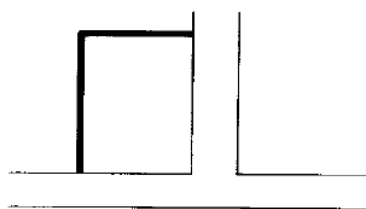


Fig 1

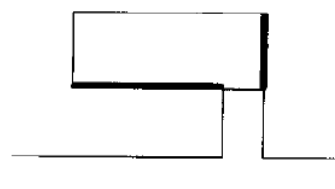


Fig 2

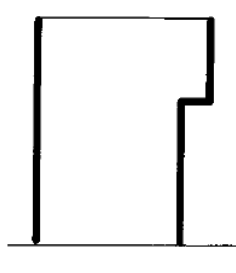


Fig 3

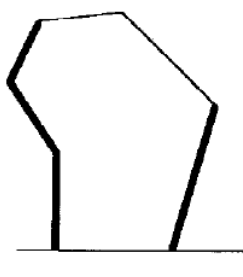


Fig 4

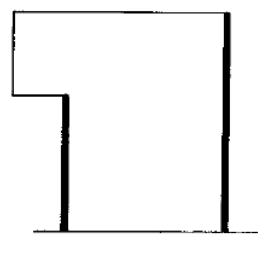


Fig 5

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives* aboutissent à la voie* est impropre à recevoir une construction (accès*, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc ...), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie* (fig. 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig. 7)

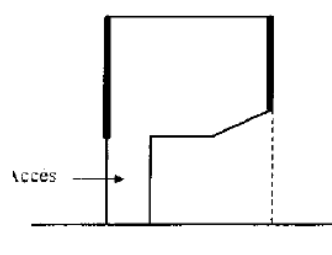


Fig 6

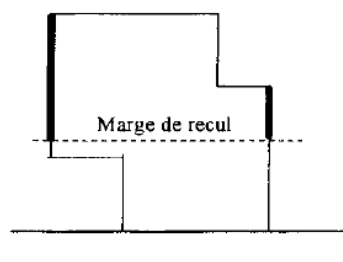


Fig 7

ANNEXES

- les limites de fond de terrain

Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie* ou une emprise publique.

Local accessoire :

Le local accessoire est un local ou immeuble de type du type hangars, cave, logement pour le personnel, etc. indispensable à l'exploitation du fonds du local principal. Le local accessoire doit appartenir au même propriétaire que le local principal dans lequel le fonds est exploité ou être loué en vue d'une utilisation conjointe avec le local principal.

Lotissement :

Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété* ou en jouissance, qu'elle résulte de mutation à titre gratuit ou onéreux, de partage ou location d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments. La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

Loggia :

Balcon couvert dont le fond est en retrait* par rapport au nu de la façade.

Modénature :

Proportions et disposition des moulures et éléments d'architecture caractérisant la façade d'une construction.

Pignon :

Un pignon est une façade qui présente une partie de mur élevée entre les rampants de la toiture* jusqu'au faîtage*.

Propriété* :

Une propriété* est une parcelle ou un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires. On parle également d'unité foncière* (voir ce mot).

Retrait :

Distance imposée par les articles 3.3, 3.4 et 3.5 du présent règlement entre les façades d'une construction et la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public (article 3.3), les limites séparatives* de la parcelle (article 3.4), et une autre construction (article 3.5).

Le retrait entre la construction et les limites parcellaires est calculé perpendiculairement au droit des façades et des vues, le cas échéant.

Saillie :

Elément, corps d'ouvrage, membre d'architecture qui dépasse d'un plan de référence ou du nu d'une façade : les balcons*, corbeaux, corniches, pilastres, contreforts etc. sont des saillies*.

Sol naturel :

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Surface de plancher :

La surface de plancher d'une construction, est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur.
- Des vides et trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs.
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m.
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès* et les aires de manœuvres.
- Des surfaces de plancher des combles* non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets.
- Des surfaces de plancher des caves ou celliers, annexes* à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune.

Surplomb :

Est en surplomb tout élément qui se trouve au-dessus du vide et en avancée par rapport au nu d'une paroi : console, encorbellement, balcon, etc.

Terrain :

Parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire (ou à une même indivision).

Terrain existant :

Terrains issus de lotissements* autorisés antérieurement à l'approbation du PLU.

Parcelles cadastrées existantes à la date d'approbation du PLU.

ANNEXES

En cas de cession d'une parcelle cadastrée existante faisant partie d'une unité foncière* plus importante, seront appliquées les règles particulières pour les terrains existants de l'article 3.4.

Terrain naturel :

Le terrain naturel est le profil du terrain existant* avant la demande de travaux envisagés. La référence au terrain naturel correspond au point le plus bas du terrain ou sous l'emprise de la construction.

Toitures :

Toiture-terrasse : Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

Toiture à pente : Couverture qui comporte un ou plusieurs pans inclinés.

Toiture à la Mansart : Toiture dont chaque versant est formé de deux pans (le terrasson et le brisis) dont les pentes sont différentes, ce qui permet généralement d'établir un étage supplémentaire dans le volume du comble.

Unité foncière :

Le terrain ou unité foncière est constituée par l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës* qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision.

Voie :

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès*.

Vue :

En matière de vue, le Code civil (articles 678 et 679) fait la différence entre : la « vue droite » : c'est l'ouverture qui permet de voir chez le voisin sans avoir ni à se pencher, ni à tourner la tête à droite ou à gauche. La « vue oblique » : c'est l'ouverture qui permet de voir chez le voisin en se plaçant en biais ou en tournant la tête à droite ou à gauche.

2 - Définition des destinations et sous-destinations du Code de l'Urbanisme

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'Urbanisme, à savoir les 5 destinations et les 21 sous-destinations suivantes :

- La destination « exploitation agricole et forestière » comprenant les sous-destinations : exploitation agricole et exploitation forestière ;
- La destination « habitation » comprenant les sous-destinations : logement, hébergement ;
- La destination « commerce et activités de service » comprenant les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtel, autre hébergement touristique, cinéma ;
- La destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprenant les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- La destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprenant les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

D'après l'article R. 151-29 du Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Ces destinations ainsi que les sous-destinations sont décrites dans les pages suivantes.

Ci-après, sont décrites les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

Exploitations agricoles et forestières :

Exploitation agricole

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des animaux et des récoltes.

Exploitation forestière

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. Elle comprend également les maisons forestières et les scieries.

Habitation :

Cette destination inclut tous les logements et hébergements. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier et touristique. Elle comprend 2 sous-destinations :

Logement :

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-

destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (exemple : les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D.324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières (c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle). Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

Hébergement :

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

Commerce et activités de service :

Cette destination comprend toutes les installations et constructions où sont exercées des activités de production, transformation, de vente de produits ou de mise à disposition d'une capacité technique ou intellectuelle. En sont exclues, les activités relevant d'une fabrication industrielle. Elle comprend 7 sous- destinations :

Artisanat et commerce de détail :

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle. Elle recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait*par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie* télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure, etc.

Restauration :

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

Commerce de gros :

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle (exemples : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville, etc).

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Elle s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms », les magasins de téléphonie mobile ou encore les salles de sport privées et les spas.

Hôtel :

La sous-destination « hôtel » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

Autres hébergements touristiques :

La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions, autres que les hôtels, destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

Cinéma :

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Équipements d'intérêt collectif et services publics :

Cette destination comprend les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

- Équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),
- Ou ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux,
- Ou bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).

Cette destination comprend 6 sous-destinations :

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration. Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Salles d'art et de spectacles :

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Équipements sportifs :

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

Autres équipements recevant du public :

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

Il s'agit de tous les locaux ne relevant pas des destinations citées précédemment. Cette destination comprend 4 sous-destinations :

Industrie :

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Entrepôt :

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Bureau :

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. Elle comprend les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

Centre de congrès et d'exposition :

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. Elle recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths.

3 - Liste des emplacements réservés

	LIBELLE	BENEFICIAIRE	SURFACE (en m²)
ER1	Aménagement de la Place centrale du Bourg (Bourg - Place de l'église)	Commune	5 844
ER2	Aménagement Piétonnier (Bouzonville-en-Beauce)	Commune	311
ER3	Aménagement Piétonnier (Bouzonville-en-Beauce)	Commune	47
ER4	Projet aménagement rond-point avec conseil départemental	Département	1 527
ER5	Aménagement de Voirie (entre le bourg et Morailles, Route de Laas)	Commune	2 487
ER5	Aménagement de Voirie (entre le bourg et Morailles, Route de Laas)	Commune	3 015
ER6	Aménagement de Voirie (accès Morailles)	Commune	2 734
ER7	Aménagement de Voirie (accès extension du bourg)	Commune	9 179
ER7	Aménagement de Voirie (accès extension du bourg)	Commune	5 148
ER8	Aménagement de Voirie (accès à la zone d'activité sur la friche Interfertil)	Commune	1 891
ER8	Aménagement de Voirie (accès à la zone d'activité sur la friche Interfertil)	Commune	6 113
ER9	Extension cimetière	Commune	4 098
ER10	Projet aménagement rond-point avec conseil départemental	Département	1 527
ER11	Aménagement d'un ouvrage de gestion des eaux	Commune	20 352
ER12	Aménagement d'une sortie du lotissement sur la rue Duhamel du Monceau	Commune	1 584

4 - Liste de éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L.151-19 du CU

ID	Libellé
1	Mur d'enceinte et château de Montguignard - Fresnay-les-Chaumes
2	Sucrierie - cheminée
3	Malteries franco-belges - unité de torréfaction et cheminées associées
4	Ferme et grange du Bourreau - chemin de Saclas
5	Ferme de Servainvilliers - CR de Servainvilliers
6	Ferme au N 10 rue du Colombier - Bouzonville
7	Murs de clôture pignons et façades de la rue du Colombier - Bouzonville
8	Ferme du N 4 rue du Colombier - Bouzonville
9	Église de Bouzonville
10	Mur de clôture du cimetière rue de l'église - Bouzonville
11	Bâtiment au N 12 rue de l'Église - Bouzonville
12	Ferme N 32, voie communale d'Ormes Bouzonville - Ormes
13	Ensemble bâti aux abords de la mare - parcelles 27 et 97 au cadastre - voie communale d'Ormes Bouzonville - Ormes
14	Grange - parcelle 98 au cadastre, au croisement du chemin de la couture blanche et du chemin de Bellebat - l'Ormes
15	Ferme au N 3 chemin du Moulin - bourg de Pithiviers-le-Vieil
16	Ensemble bâti au N 9 rue Duhamel du Monceau - bourg de Pithiviers-le-Vieil
17	Construction au N 11 rue Duhamel du Monceau - bourg de Pithiviers-le-Vieil
18	Mur de clôture et porche - N 13 rue Duhamel du Monceau - bourg de Pithiviers-le-Vieil
19	Ensemble bâti au N 18 rue Duhamel de Monceau - bourg de Pithiviers-le-Vieil
20	Ferme du Monceau - centre équestre - bourg de Pithiviers-le-Vieil
21	Ferme au N 6 place du Monceau - bourg de Pithiviers-le-Vieil
22	Ferme N 21 rue des Écoles - bourg de Pithiviers-le-Vieil
23	Baie encadrement et garde-corps N 1 rue des Écoles - bourg de Pithiviers-le-Vieil
24	Ensemble bâti - corps de logis et corps de ferme - Forte maison - impasse de Forte
25	Ferme Parcelle 61 au cadastre - route de Laas - bourg de Pithiviers-le-Vieil
26	Ensemble bâti - Parcelle 53 au cadastre - face au n 14 - rue des Goths - Gourvilliers
27	Ferme au N 14 rue des Goths - Gourvilliers
28	Porche du N 32 rue des Goths - Gourvilliers
29	Propriété au N 44 rue des Goths - Gourvilliers
30	Bâtiment situe a l'angle du chemin d'Escrennes au Boulay et de la voie communale du Boulay - Le Boulay
31	Ferme et grange de la parcelle 139 au cadastre - chemin d'Escrennes au Boulay - Le Boulay
32	Ferme de Brinvilliers - chemin de Montvilliers au Boulay -Le Boulay

ANNEXES

32	Ferme de Brinvilliers - chemin de Montvilliers au Boulay -Le Boulay
33	Ferme de Javersy - chemin de Denainvilliers - Javersy
34	Murs de clôture pignons et portails le long de la RD 927 sur toute la traversée de Fresnay les Chaumes
35	Murs de clôture et pignons - rue d'Ormes - Fresnay les Chaumes
36	Ferme au n 26 sur la RD 927 - Fresnay les Chaumes
37	Porche murs de clôture et portail - N 38 sur la RD 927- Fresnay les Chaumes
38	Ensemble bâti - N 68 sur la RD 927 - Fresnay les Chaumes
39	Ferme au N 78 sur la RD 927 - Fresnay les Chaumes
40	Ensemble bâti – Lieu-dit le Moulin - chemin de Greneville - Fresnay les Chaumes
41	Ferme isolée - Lorvilliers - chemin de Lorvilliers
42	Mur de clôture du presbytere - bourg de Pithiviers-le-Vieil

5 - Liste des potentiels changements de destination

Aucun changement de destination n'est repéré sur le règlement graphique.

6 - Liste des essences locales

L'observatoire régional de la biodiversité Centre-Val de Loire a établi un recensement des essences locales du territoire consultable sur son site internet : <http://www.observatoire-biodiversite-centre.fr/planter-local-arbres-et-arbustes-du-centre-val-de-loire>

Les fiches ci-dessous sont tirées des travaux de l'observatoire régional de la biodiversité Centre-Val de Loire.

Arbrisseaux et lianes (hauteur à l'âge adulte inférieure à 1 m)

Entité naturelle Beauce

Plantation de haies	Boisements	Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs	Couleur des fleurs présentant un intérêt esthétique
			
Daphné lauréole <i>Daphne laureola</i> L.	Chèvrefeuille des bois <i>Lonicera periclymenum</i> L.		
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES Feuillage : Persistant Période de floraison : Février-mars Humidité du sol : Sec à frais pH du sol : Neutre à calcaire Exposition : Mi-ombre à ombre	CARACTERISTIQUES PRINCIPALES Feuillage : Caduc Période de floraison : Juin à août Humidité du sol : Assez sec à humide pH du sol : Acide à faiblement calcaire Exposition : Lumière à mi-ombre	UTILISATIONS POSSIBLES Fruits comestibles pour la faune Espèce mellifère + Toxique pour l'Homme	UTILISATIONS POSSIBLES Fruits comestibles pour la faune Espèce mellifère + Toxique pour l'Homme Fleurs odorantes
			
Lierre <i>Hedera helix</i> L.			
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES Feuillage : Persistant Période de floraison : Septembre-octobre Humidité du sol : Sec à humide pH du sol : Acide à calcaire Exposition : Pleine lumière	CARACTERISTIQUES PRINCIPALES Feuillage : Persistant Période de floraison : Avril-mai Humidité du sol : Frais à humide pH du sol : Faiblement acide à calcaire Exposition : Lumière à mi-ombre	UTILISATIONS POSSIBLES Fruits comestibles pour la faune Espèce mellifère + Toxique pour l'Homme	UTILISATIONS POSSIBLES Fruits comestibles pour la faune Espèce mellifère + Bon combustible Porte-greffe Maladie : Feu bactérien. Plantation interdite sans dérogation (DRAAF)

Arbustes (hauteur à l'âge adulte inférieure à 7 m)

Entité naturelle Beauce

Plantation de haies	Boisements	Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs	Couleur des fleurs présentant un intérêt esthétique
			
Aubépine à deux styles <i>Crataegus laevigata</i> (Poir.) DC.	Aubépine à un style <i>Crataegus monogyna</i> Jacq.		
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES Feuillage : Caduc Période de floraison : Avril-mai Humidité du sol : Frais à humide pH du sol : Faiblement acide à calcaire Exposition : Lumière à mi-ombre	CARACTERISTIQUES PRINCIPALES Feuillage : Caduc Période de floraison : Mai Humidité du sol : Très sec à assez humide pH du sol : Très variable Exposition : Lumière à mi-ombre	UTILISATIONS POSSIBLES Fruits comestibles pour la faune Espèce mellifère + Bon combustible Porte-greffe Maladie : Feu bactérien. Plantation interdite sans dérogation (DRAAF)	UTILISATIONS POSSIBLES Fruits comestibles pour la faune Espèce mellifère + Bon combustible Porte-greffe Maladie : Feu bactérien. Plantation interdite sans dérogation (DRAAF)
			
Bourdaine <i>Frangula alnus</i> Mill.	Buis <i>Buxus sempervirens</i> L.		
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES Feuillage : Caduc Période de floraison : Mai Humidité du sol : Sec à très humide pH du sol : Acide à calcaire Exposition : Lumière à mi-ombre	CARACTERISTIQUES PRINCIPALES Feuillage : Persistant Période de floraison : Mars-avril Humidité du sol : Sec pH du sol : Faiblement acide à calcaire Exposition : Mi-ombre	UTILISATIONS POSSIBLES Fruits comestibles pour la faune Espèce mellifère ++ Toxique pour l'Homme Ravageur : Pyrale du buis Maladies : Cylindrocladiose (champignon parasite)	UTILISATIONS POSSIBLES Fruits comestibles pour la faune Espèce mellifère ++ Fruits comestibles à maturité (cornouilles), utilisées pour la confection de confitures
			
Cerisier de Sainte-Lucie <i>Prunus mahaleb</i> L.	Cournouiller mâle <i>Cornus mas</i> L.		
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES Feuillage : Caduc Période de floraison : Avril Humidité du sol : Sec pH du sol : Neutre à calcaire Exposition : Pleine lumière	CARACTERISTIQUES PRINCIPALES Feuillage : Caduc Période de floraison : Mars-avril Humidité du sol : Très sec à assez sec pH du sol : Neutre à calcaire Exposition : Lumière à mi-ombre	UTILISATIONS POSSIBLES Fruits comestibles pour la faune Espèce mellifère + Très bon combustible Porte-greffe d'arbres fruitiers	UTILISATIONS POSSIBLES Fruits comestibles pour la faune Espèce mellifère ++ Fruits comestibles à maturité (cornouilles), utilisées pour la confection de confitures

Arbustes

(hauteur à l'âge adulte inférieure à 7 m)

Entité naturelle Beauce



Plantation de haies



Boisements



Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs



Couleur des fleurs présentant un intérêt esthétique

	Cornouiller sanguin <i>Cornus sanguinea</i> L.		UTILISATIONS POSSIBLES
	CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	PARTICULARITÉS	
Feuille	Caduc	Fruits comestibles pour la faune	
Période de floraison	Mai à juillet	Espèce mellifère ++	
Humidité du sol	Sec à assez humide	Faiblement toxique pour l'Homme	
pH du sol	Neutre à calcaire	Attention à ne pas utiliser la sous-espèce horticoles <i>australis</i> (invasive).	
Exposition	Lumière à mi-ombre		
	Fusain d'Europe <i>Evonymus europaeus</i> L.		UTILISATIONS POSSIBLES
	CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	PARTICULARITÉS	
Feuille	Caduc	Espèce mellifère +	
Période de floraison	Avril-mai	Toxique pour l'Homme	
Humidité du sol	Sec à frais	Fruits rose-violacés persistant longtemps sur l'arbuste	
pH du sol	Faiblement acide à calcaire	Charbon de bois ferme, outil de dessin (fusain)	
Exposition	Lumière à mi-ombre		
	Genêt à balais <i>Cytisus scoparius</i> (L.) Link		UTILISATIONS POSSIBLES
	CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	PARTICULARITÉS	
Feuille	Caduc	Espèce mellifère ++	
Période de floraison	Mai à juillet	Toxique pour l'Homme	
Humidité du sol	Assez sec à frais	Attention à ne pas utiliser la sous-espèce horticoles <i>revertchonit</i>	
pH du sol	Acide		
Exposition	Pleine lumière		
	Genévrier commun <i>Juniperus communis</i> L.		UTILISATIONS POSSIBLES
	CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	PARTICULARITÉS	
Feuille	Persistant	Fruits comestibles pour la faune	
Période de floraison	Avril-mai	Espèce allergisante +	
Humidité du sol	Sec	Utilisation des baies (liqueur, condiments)	
pH du sol	Très variable		
Exposition	Pleine lumière		
	Groseillier à maquereau <i>Ribes uva-crispa</i> L.		UTILISATIONS POSSIBLES
	CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	PARTICULARITÉS	
Feuille	Caduc	Espèce mellifère ++	
Période de floraison	Mars-avril	Fruits comestibles	
Humidité du sol	Frais		
pH du sol	Faiblement acide à calcaire		
Exposition	Mi-ombre ou ombre		
	Groseillier rouge <i>Ribes rubrum</i> L.		UTILISATIONS POSSIBLES
	CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	PARTICULARITÉS	
Feuille	Caduc	Espèce mellifère ++	
Période de floraison	Avril-mai	Fruits comestibles (groseilles)	
Humidité du sol	Humide		
pH du sol	Faiblement acide à neutre		
Exposition	Mi-ombre		

Arbustes

(hauteur à l'âge adulte inférieure à 7 m)

Entité naturelle Beauce



Plantation de haies



Boisements



Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs



Couleur des fleurs présentant un intérêt esthétique

	Nerprun purgatif <i>Rhamnus cathartica</i> L.		UTILISATIONS POSSIBLES
	CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	PARTICULARITÉS	
Feuille	Caduc	Fruits comestibles pour la faune	
Période de floraison	Mai-juin	Toxique pour l'Homme	
Humidité du sol	Sec		
pH du sol	Faiblement acide à calcaire		
Exposition	Lumière à mi-ombre		
	Prunellier <i>Prunus spinosa</i> L.		UTILISATIONS POSSIBLES
	CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	PARTICULARITÉS	
Feuille	Caduc	Espèce mellifère +	
Période de floraison	Avril	Fruits comestibles à l'état blet (prunelles), parfois distillés	
Humidité du sol	Sec à très humide	Porte-greffe d'arbres fruitiers	
pH du sol	Faiblement acide à calcaire		
Exposition	Lumière à mi-ombre		
	Noisetier, Coudrier <i>Corylus avellana</i> L.		UTILISATIONS POSSIBLES
	CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	PARTICULARITÉS	
Feuille	Caduc	Espèce allergisante +	
Période de floraison	Janvier à mars	Fruits comestibles (noisettes)	
Humidité du sol	Sec à assez humide	Assez bon combustible	
pH du sol	Faiblement acide à neutre		
Exposition	Mi-ombre à ombre		
	Rosier des champs <i>Rosa arvensis</i> Huds.		UTILISATIONS POSSIBLES
	CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	PARTICULARITÉS	
Feuille	Caduc	Espèce mellifère +	
Période de floraison	Juin-juillet		
Humidité du sol	Sec à frais		
pH du sol	Acide à calcaire		
Exposition	Mi-ombre		
	Saulle cendré <i>Salix cinerea</i> L.		UTILISATIONS POSSIBLES
	CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	PARTICULARITÉS	
Feuille	Caduc	Espèce mellifère ++	
Période de floraison	Mars-avril	Espèce allergisante +	
Humidité du sol	Humide		
pH du sol	Très variable		
Exposition	Pleine lumière		
	Saulle marsault <i>Salix caprea</i> L.		UTILISATIONS POSSIBLES
	CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	PARTICULARITÉS	
Feuille	Caduc	Espèce mellifère ++	
Période de floraison	Mars-avril	Espèce allergisante +	
Humidité du sol	Frais à très humide		
pH du sol	Acide à neutre		
Exposition	Pleine lumière		

Arbustes

(hauteur à l'âge adulte inférieure à 7 m)

Entité naturelle Beauce



Plantation de haies



Boisements



Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs



Couleur des fleurs présentant un intérêt esthétique

	Saulx rox <i>Salix atrocinerea</i> Brot.	UTILISATIONS POSSIBLES 		Sureau noir <i>Sambucus nigra</i> L.	UTILISATIONS POSSIBLES
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	PARTICULARITÉS		CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	PARTICULARITÉS	
Feuillage	Caduc	Espèce mellifère ++	Feuillage	Caduc	Fruits comestibles pour la faune
Période de floraison	Mars-avril	Espèce allergisante +	Période de floraison	Juin-juillet	Espèce mellifère ++
Humidité du sol	Sec à très humide		Humidité du sol	Assez sec à humide	Fruits comestibles cuits (distillerie, confitures)
pH du sol	Acide		pH du sol	Faiblement acide à calcaire	Fleurs très odorantes, utilisées en cuisine
Exposition	Pleine lumière		Exposition	Mi-ombre à lumière	
	Troène commun <i>Ligustrum vulgare</i> L.	UTILISATIONS POSSIBLES 		Viorne lantane <i>Viburnum lantana</i> L.	UTILISATIONS POSSIBLES
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	PARTICULARITÉS		CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	PARTICULARITÉS	
Feuillage	Caduc ou marcescent	Fruits comestibles pour la faune	Feuillage	Caduc	Fruits comestibles pour la faune
Période de floraison	Mai-juin	Espèce mellifère ++	Période de floraison	Mai-juin	Espèce mellifère +
Humidité du sol	Sec à frais	Espèce allergisante ++	Humidité du sol	Sec à frais	
pH du sol	Neutre à calcaire	Toxique pour l'Homme	pH du sol	Neutre à calcaire	
Exposition	Lumière ou demi-ombre	Fleurs très odorantes	Exposition	Lumière à mi-ombre	
	Viorne obier <i>Viburnum opulus</i> L.	UTILISATIONS POSSIBLES 			
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	PARTICULARITÉS				
Feuillage	Caduc	Fruits comestibles pour la faune			
Période de floraison	Mai-juin	Espèce mellifère +			
Humidité du sol	Frais à très humide	Toxique pour l'Homme			
pH du sol	Faiblement acide à calcaire				
Exposition	Lumière à mi-ombre				

Arbres

(hauteur à l'âge adulte supérieure à 7 m)

Entité naturelle Beauce



Plantation de haies



Boisements



Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs



Couleur des fleurs présentant un intérêt esthétique

	Alisier torminal <i>Sorbus torminalis</i> (L.) Crantz	UTILISATIONS POSSIBLES 		Aulne glutineux <i>Alnus glutinosa</i> (L.) Geartn.	UTILISATIONS POSSIBLES
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	PARTICULARITÉS		CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	PARTICULARITÉS	
Feuillage	Caduc	Fruits comestibles pour la faune	Feuillage	Caduc	Graines comestibles pour la faune
Période de floraison	Mai	Espèce mellifère +	Période de floraison	Mars-avril	Espèce allergisante ++
Humidité du sol	Assez sec à frais	Fruits parfois distillés	Humidité du sol	Très humide	Bois imputrescible
pH du sol	Très variable	Excellent combustible	pH du sol	Acide à calcaire	
Exposition	Pleine lumière	Maladie : Feu bactérien	Exposition	Lumière à mi-ombre	
	Bouleau verruqueux <i>Betula pendula</i> Roth	UTILISATIONS POSSIBLES 		Charme <i>Carpinus betulus</i> L.	UTILISATIONS POSSIBLES
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	PARTICULARITÉS		CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	PARTICULARITÉS	
Feuillage	Caduc	Graines comestibles pour la faune	Feuillage	Caduc	Espèce allergisante ++
Période de floraison	Avril-mai	Espèce allergisante +++	Période de floraison	Avril-mai	Excellent combustible
Humidité du sol	Très variable	Bon combustible	Humidité du sol	Assez sec à frais	Bon brise-vent
pH du sol	Acide à faiblement calcaire		pH du sol	Faiblement acide à neutre	
Exposition	Pleine lumière		Exposition	Mi-ombre à ombre	
	Chêne pédonculé <i>Quercus robur</i> L.	UTILISATIONS POSSIBLES 		Chêne pubescent <i>Quercus pubescens</i> Wild.	UTILISATIONS POSSIBLES
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	PARTICULARITÉS		CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	PARTICULARITÉS	
Feuillage	Caduc	Fruits comestibles pour la faune	Feuillage	Caduc	Fruits comestibles pour la faune
Période de floraison	Avril-mai	Espèce mellifère +	Période de floraison	Avril	Espèce mellifère +
Humidité du sol	Assez sec à humide	Espèce allergisante +++	Humidité du sol	Sec	Espèce allergisante +++
pH du sol	Acide à neutre	Bon combustible	pH du sol	Faiblement acide à calcaire	Le meilleur des chênes truffiers
Exposition	Pleine lumière		Exposition	Pleine lumière	Bon combustible

Arbres (hauteur à l'âge adulte supérieure à 7 m)

Entité naturelle Beauce



Plantation de haies



Boisements



Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs



Couleur des fleurs présentant un intérêt esthétique

	Chêne sessile <i>Quercus petraea</i> (Mattuschka) Liebl.		UTILISATIONS POSSIBLES 		Érable champêtre <i>Acer campestre</i> L.		UTILISATIONS POSSIBLES
	CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	PARTICULARITÉS			CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	PARTICULARITÉS	
	Feuillage	Caduc			Feuillage	Caduc	
	Période de floraison	Mai			Période de floraison	Avril-mai	
	Humidité du sol	Sec à frais			Humidité du sol	Sec à frais	
	pH du sol	Très variable			pH du sol	Faiblement acide à calcaire	
	Exposition	Lumière à mi-ombre			Exposition	Lumière à mi-ombre	
	Frêne commun <i>Fraxinus excelsior</i> L.		UTILISATIONS POSSIBLES 		Merisier <i>Prunus avium</i> L.		UTILISATIONS POSSIBLES
	CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	PARTICULARITÉS			CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	PARTICULARITÉS	
	Feuillage	Caduc			Feuillage	Caduc	
	Période de floraison	Avril			Période de floraison	Avril-mai	
	Humidité du sol	Très variable			Humidité du sol	Assez sec à frais	
	pH du sol	Légèrement acide à calcaire			pH du sol	Faiblement acide à neutre	
	Exposition	Lumière à mi-ombre			Exposition	Mi-ombre	
	Orme champêtre <i>Ulmus minor</i> Mill.		UTILISATIONS POSSIBLES 		Saule blanc <i>Salix alba</i> L.		UTILISATIONS POSSIBLES
	CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	PARTICULARITÉS			CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	PARTICULARITÉS	
	Feuillage	Caduc			Feuillage	Caduc	
	Période de floraison	Mars-avril			Période de floraison	Avril-mai	
	Humidité du sol	Assez sec à très humide			Humidité du sol	Inondé une partie de l'année	
	pH du sol	Faiblement acide à calcaire			pH du sol	Faiblement acide à calcaire	
	Exposition	Pleine lumière			Exposition	Pleine lumière	

Arbres (hauteur à l'âge adulte supérieure à 7 m)

Entité naturelle Beauce



Plantation de haies



Boisements



Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs



Couleur des fleurs présentant un intérêt esthétique

	Tilleul à grandes Feuilles <i>Tilia platyphyllos</i> Scop.		UTILISATIONS POSSIBLES
	CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	PARTICULARITÉS	
	Feuillage	Caduc	
	Période de floraison	Juin-juillet	
	Humidité du sol	Sec	
	pH du sol	Faiblement acide à calcaire	
	Exposition	Ombre à mi-ombre	
	Tremble <i>Populus tremula</i> L.		UTILISATIONS POSSIBLES
	CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	PARTICULARITÉS	
	Feuillage	Caduc	
	Période de floraison	Mars-avril	
	Humidité du sol	Frais à très humide	
	pH du sol	Acide à calcaire	
	Exposition	Pleine lumière	

Pour en savoir plus sur la répartition des espèces, se référer à la base de données [FLORA](#) du CBNBP.

Crédits photos : MNHN-CBNBP (G. ARNAL, O. BESLIN, L. BOUDIN, J. CORDIER, R. DUPRE, S. GAUTIER, G. HUNAU, M. LEBLANC, J. MORET, N. ROBOUAM, E. VALLEZ), Francis OLIVEAU.



Pithiviers-le-Vieil

P.L.U



4.3

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME PITHIVIERS-LE-VIEIL

Cahier de recommandations architecturales, environnementales et paysagères

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal **approuvant le PLU** en date du :*

Le Maire – Philippe CHALINE

SOMMAIRE

TITRE 1 - CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES 4

BATIR UN PROJET : DEFINIR SES BESOINS	4
S'ADAPTER AU TERRAIN	4
ORIENTER SA MAISON	4
OPTIMISER LES ACCES	4
S'IMPLANTER SUR LA PARCELLE	4
LES SENS DE FAITAGE	4
 VOLUMES, COULEURS ET MATERIAUX	 6
UNE ARCHITECTURE SIMPLE	6
LES COULEURS DE LA MAISON	6
PALETTE DE COULEUR	6
RESTRUCTURATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET ENTRETIEN-PRINCIPES GENERAUX	6
RELIEF ET ELEMENTS DE MODENATURE	7
FAÇADES COMMERCIALES	7
LES CLOTURES ET LES HAIES	7
 L'ARCHITECTURE CONTEMPORAINE	 8
OSER INNOVER	8
NOUVEAUX MATERIAUX NOUVELLES DEMARCHES	8
La brique de terre cuite	8
Le bois	8
Le béton	8
Le métal et le verre	8
L'éco-construction	8
La Haute Qualité Environnementale (HQE)	8
Les énergies renouvelables	9
Les économies d'eau	9
L'assainissement	9
AGRANDIR OU CREER UNE OUVERTURE	9
Les fenêtres	9
Les couleurs des menuiseries	9
Les volets	10
Récupérer de la lumière	10
Toiture	10
LES PROJETS D'EXTENSION	10
Respecter l'habitat existant	10
PETITES INTERVENTIONS	11
Les terrasses et loggias	11
Adapter des panneaux solaires	11
Les balcons	11

2 – CAHIER DE RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES 12

PRESENTATION DETAILLEE DES CIBLES HQE	14
L'ECO-CONSTRUCTION	14
L'ECO-GESTION	14
L'économie en eau potable	15
La gestion des eaux usées domestiques et des eaux pluviales	15
LE CONFORT ET LA SANTE	16

3 – ÉLÉMENTS SUR LES HAIES ET STRUCTURES VEGETALES 19

DIFFERENTS TYPES DE STRUCTURES VEGETALES	19
LA HAIE VIVE	19
LA BANDE BOISEE	19
 PLANTATION DE HAIE ET LIMITE DE PROPRIETE	 21
DISTANCE MINIMALE	21
MUR MITOYEN	21
HAIE MITOYENNE	21
IMPLANTATION DE HAIE EN BORDURE DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	22
 HAIES DE BORD DE ROUTE	 23
 ESSENCES LOCALES CONSEILLEES	 24
ESSENCES POUR UNE HAIE VIVE :	24
ESSENCES POUR UN RIDEAU OU UNE BANDE BOISEE	25
 CONSEILS DE PLANTATION	 26

Bâtir un projet : définir ses besoins***S'adapter au terrain***

Respecter le lieu d'implantation de sa maison, c'est personnaliser son projet en croisant ses propres envies avec les contraintes du site et de la loi (pente, ensoleillement, végétation existante, accès). Résoudre cette équation, c'est également gérer l'économie de son projet sans faire de concession sur la qualité des matériaux mis en œuvre.

Un terrain en pente n'est pas un obstacle à la construction. On peut en tirer parti pour bénéficier d'un meilleur ensoleillement et des vues plus lointaines sur l'extérieur. Il est indispensable de modifier le moins possible la topographie du terrain. Implanter la maison au plus près du niveau naturel du sol, en épousant les formes du relief, permet d'éviter des problèmes de tenue de terrain, d'étanchéité et des surcoûts d'aménagement (voirie d'accès, talus).

Orienter sa maison

Les critères les plus déterminants sont le parcours du soleil, les vues, les vents dominants. Une maison bien conçue et bien implantée doit permettre de recevoir un maximum de soleil en hiver et un minimum en été pour optimiser les économies d'énergie et pour éviter les surchauffes. Disposer la façade principale au sud-est et exposer les pignons sans fenêtre aux vents dominants, garantit un meilleur confort intérieur et des économies d'énergie.

Optimiser les accès

Au-delà des questions d'ensoleillement et de vues, l'implantation d'une maison est tributaire de la voirie d'accès au terrain.

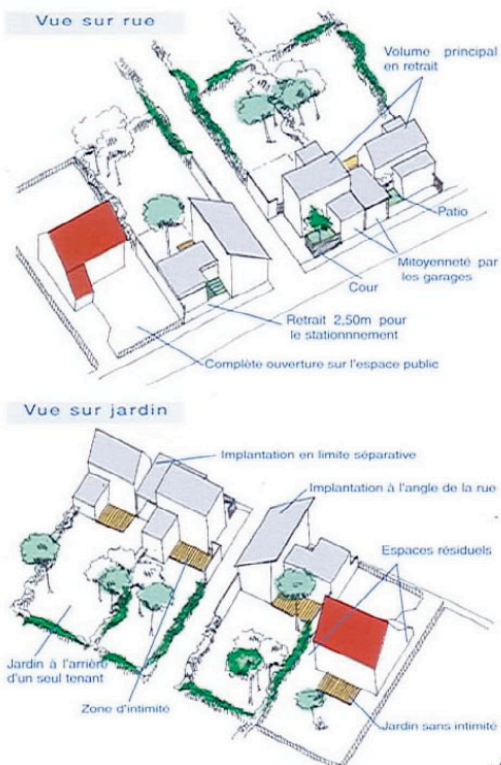
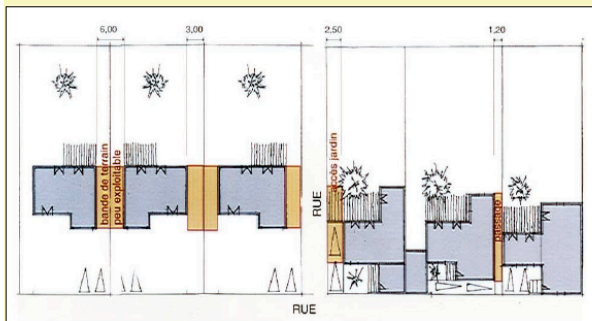
S'implanter sur la parcelle

Hormis les contraintes données par la loi et la structure du terrain, il faut s'implanter par rapport à l'ensoleillement, les vues et les constructions voisines. Il faut également penser à l'extension possible du bâti et à l'aménagement du jardin. Implanter la maison en limite de parcelle plutôt que de l'implanter de façon centrale permettra de limiter les espaces résiduels et de dégager des vues sur le paysage. Suivre l'alignement des constructions existantes assurera la continuité caractéristique de la rue.

Les sens de faîtage

Le faîtage est toujours dans le sens de la plus grande longueur de la maison. Sur la pente, lorsqu'elle existe, il se retrouve naturellement perpendiculaire à la pente. Sur la croupe, il est parallèle à celle-ci. Ainsi, le volume est toujours implanté de manière cohérente sur la pente.

La gestion des marges de recul,
l'implantation des maisons...



Réduire le linéaire... :

1- Les parcelles sont aussi larges que profondes

La faible profondeur permet-elle d'aménager un jardin intime, arboré ?

Le devant des parcelles sert-il de parking ?

À quoi servent ces deux espaces ?

2- Les parcelles sont étroites et profondes

La profondeur permet d'aménager des espaces extérieurs généreux.

Sur un même linéaire (L), on peut implanter plus de parcelles.

Une composition parcellaire en longueur permet de réduire le linéaire et offre des espaces extérieurs de plus grande qualité.

Volumes, couleurs et matériaux

Une architecture simple

Les constructions existantes sur un même terrain présentent souvent des caractères communs (hauteur de faîtage, pente des toits,...).

Tenir compte des caractéristiques, c'est à la fois se fondre dans une volumétrie générale et en même temps proposer des solutions plus innovantes sous réserve de bien étudier la conception d'un habitat répondant à des exigences plus actuelles.

Le type architectural peut être contemporain ou s'inspirer des modèles d'architectures traditionnelles. Il convient d'utiliser des matériaux nobles.

Il est recommandé d'éviter les piliers de forme cylindriques (colonnes).

Les couleurs de la maison

La couleur est un repère fort dans le paysage. Elle contribue à la lecture d'une façade et souligne les caractéristiques de celle-ci.

Si la couleur est une réalité physique, sa perception est par contre très subjective.

Choisir une couleur d'enduit, une teinte pour les menuiseries est fonction de critères simples :

le lieu où l'on va l'appliquer,

l'environnement coloré dans lequel elle va s'inclure,

la lumière qui éclaire l'endroit,

Choisir des couleurs, c'est également distinguer les fonctions des différentes parties de la maison.

Les teintes des fenêtres, des volets, des portes et portails peuvent être choisies dans une large gamme de couleurs. Le choix doit être fait en fonction de la teinte de l'enduit afin de créer un contraste. Il convient de manier avec prudence les couleurs et d'éviter les teintes trop vives et trop tranchées.

Palette de couleur

La couleur est un repère fort dans le paysage. Il est conseillé de se référencer au nuancier pour le choix de la couleur de l'enduit et des menuiseries.

Restructuration des constructions existantes et entretien-principes généraux

Il est conseillé de conserver les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés.

La restructuration des façades latérales ou postérieures, et des éléments devra être si possible réalisée dans les mêmes conditions que celles des façades sur rue.

L'entretien des constructions devra être réalisé de manière, à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine. Les fenêtres, balcons, et les différents éléments de modénature devront être conservés dans leur proportion.

Relief et éléments de modénature

Les bandeaux, corniches, chambranles, et autres éléments de modénature, seront soigneusement conservés et restaurés.

Il est conseillé de créer des encadrements de baies qui seront d'un ton d'une nuance légèrement dégradée par rapport à celui du ravalement.

Façades commerciales

Les créations ou modifications de façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée.

A chaque immeuble, devra correspondre un aménagement étudié spécialement en fonction de la composition de sa façade.

Les couleurs employées devront s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade et de son environnement.

Les clôtures et les haies

Les limites séparatives des terrains sont souvent constituées de murs, clôtures, haies. Elles sont souvent visibles de loin et doivent faire l'objet d'une attention particulière.

- Les clôtures en pierre sont fréquentes dans l'habitat traditionnel. Ces murets constituent des milieux rupestres propices à l'accueil d'une faune et d'une flore naturelle. Ils sont souvent préférables à un mur maçonné et enduit ou réalisé en fausse pierre plaquée.
- Les clôtures en métal (grillage) sont peu onéreuses et discrètes. Leur transparence laisse découvrir l'espace privé tout en le protégeant. Ce support laisse facilement pousser certaines plantes grimpantes.
- Les clôtures végétalisées participent à la réalisation du jardin (arbres d'ornement, jardin potager ou massifs fleuris).

L'utilisation de variétés locales qui sont adaptées aux conditions climatiques et à la nature des sols permet d'optimiser la croissance des végétaux. L'absence d'essence exogène (cyprès, thuyas, laurier, ...) permet également de délimiter l'espace privatif sans rupture visuelle brutale. Enfin, l'association d'essences locales différentes constitue des haies vives qui jouent un rôle fondamental dans le maintien de la biodiversité en constituant des habitats idéaux pour la faune et la flore.

Les coffrets EDF-GDF éventuels devront être incorporés à des niches fermées.

L'architecture contemporaine

Oser innover

Aujourd'hui, nous recherchons dans l'habitat de vastes volumes, des grandes ouvertures pour la vue et de la clarté pour les pièces de vie.

Un projet résolument contemporain peut dans sa conception, répondre à ces nouvelles exigences et être parfaitement en harmonie avec son environnement qu'il soit bâti ou naturel.

Le choix judicieux d'un nouveau matériau de construction, d'une forme d'ouverture ou d'un volume particulier, le tout conçu avec simplicité et harmonie, peut souligner et enrichir un lieu donné.

Nouveaux matériaux nouvelles démarches

La brique de terre cuite

La brique est connue depuis l'Antiquité. Ses qualités sont nombreuses et reconnues. C'est un matériau naturel pré-fabriquée à base d'argile cuite doté d'un important pouvoir isolant.

Le bois

Le bois est un matériau issu aujourd'hui d'une ressource renouvelable et en croissance. Il a de bonnes propriétés d'isolation et contribue également à la réduction de l'effet de serre.

Le béton

Malgré une image souvent négative, le béton est un matériau très souple pour créer des formes originales ou pour réaliser des structures de grande portée.

Le métal et le verre

Proche du bois par sa structure, le métal est un matériau d'une grande souplesse d'usage et économique. Le double vitrage permet d'agrandir les ouvertures et de conserver des propriétés isolantes satisfaisantes.

L'éco-construction

L'impact environnemental des matériaux de construction est un critère de choix au même titre que le prix et la qualité. Dans ce cas, il s'agit de prendre en compte l'impact global du matériau (fabrication, transport, durée de vie et recyclage). Par ailleurs, au-delà du matériau, c'est une démarche de conception aboutie et une mise en œuvre adaptée des matériaux choisis qui permettent de réduire l'impact environnemental de la construction.

La Haute Qualité Environnementale (HQE)

Se référer à l'annexe n°2.

Les énergies renouvelables

Il est nécessaire de maîtriser ses besoins en énergie. Il faut également bien orienter sa maison, bien isoler et avoir une bonne régulation du chauffage. Parallèlement aux économies d'énergie, l'utilisation d'énergies renouvelables doit être envisagée : bois énergie, solaire thermique ou photovoltaïque, hydroélectricité, pompes à chaleur,...

Les économies d'eau

Les économies d'eau représentent une nécessité d'intérêt général. Si les économiseurs de robinet ou de chasse d'eau tendent à se démocratiser, on peut aller plus loin dans un projet de construction ou de rénovation en intégrant un système de récupération des eaux pluviales (toitures principalement).

L'assainissement

La collecte et le traitement des eaux usées est une priorité sanitaire pour la collectivité. Aujourd'hui, qu'il s'agisse d'un projet de construction ou de rénovation, la question de l'assainissement doit absolument être abordée avant même l'achat du terrain.

Agrandir ou créer une ouverture

Les fenêtres

Traditionnellement, les fenêtres étaient assez hautes pour pouvoir capter la lumière. Ceci a défini la proportion des ouvertures qu'il convient aujourd'hui de respecter pour la création d'une fenêtre. Néanmoins, dans le cas d'une architecture contemporaine, la proportion des baies pourra s'adapter à la construction afin d'avoir des vues étendues sur le paysage (fenêtre plus large que haute).

Les proportions des baies, portes ou fenêtres, sont à conserver, sauf impératifs fonctionnels, tels que création d'un accès de garage ou de sécurité.

Les percements éventuels des baies, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de composition, de la façade et les proportions des baies préexistantes.

Les couleurs des menuiseries

La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment, et doivent être en cohérence avec son époque de construction.

Dans l'habitat traditionnel, les menuiseries étaient peintes. La peinture protégeait le bois des portes, fenêtres et volets des intempéries. Il est souhaitable de rester dans des tons chaleureux et discrets qui accentueront la qualité du bâti.

Les menuiseries en PVC présentent la particularité d'avoir des profils menuisés très épais qui obturent plus de lumière que des menuiseries en bois ou en aluminium. De plus, il soulève de nombreuses questions en termes de recyclage. Sa couleur blanche est souvent inadaptée aux dominantes de l'environnement.

Les volets

Les volets ont d'abord un rôle de protection évident contre les intempéries. Ils apportent de la couleur sur les façades et soulignent enfin les proportions des ouvertures. Le volet roulant peut être utilisé pour les grandes ouvertures, à condition que le mécanisme et son coffre soient intégrés à la maçonnerie, du côté intérieur du mur.

Récupérer de la lumière

Les ouvertures existantes peuvent être conservées telles quelles pour leur qualité architecturale propre ou pour leur ordonnancement sur la façade. Un choix judicieux de menuiserie vitrée permettra d'optimiser l'apport de lumière naturelle. Des solutions simples peuvent être adoptées pour agrandir une fenêtre et apporter plus de lumière et de soleil dans la maison : une fenêtre peut être transformée en porte vitrée pour apporter juste un peu plus de lumière ou il est possible de créer une deuxième fenêtre identique à celle d'origine quand la largeur de la pièce d'habitation le permet.

Toiture

Les matériaux de couverture les plus courants sont la tuile en terre cuite.

Lucarnes-chassis de toit

Lors de réfections de couvertures, les lucarnes anciennes existantes seront conservées ou restaurées dans leurs dispositions d'origine.

Les créations d'ouverture en toitures seront réalisées de préférence sous forme de lucarnes, axées soit sur les ouvertures des étages inférieurs, soit sur l'axe des trumeaux.

Les châssis d'éclairage en toiture seront limités et alignés avec les baies de la façade droite qu'ils surmontent.

Les projets d'extension

Respecter l'habitat existant

Quelle que soit la taille et la forme de l'extension, il convient de conserver l'intégralité et le caractère du bâtiment existant, en particulier s'il est un bel exemple d'habitat traditionnel. Le parti architectural retenu devra s'orienter soit sur une extension reprenant l'ensemble des matériaux, éléments de décors, proportion des ouvertures, couleurs de la construction soit en utilisant un vocabulaire architectural contemporain marquant clairement la distinction entre l'existant et son extension.

Les éventuelles extensions devront être soigneusement étudiées afin de s'intégrer parfaitement à la construction existante.

Il est recommandé d'utiliser les mêmes matériaux que ceux de la construction existante.

La partie rapportée peut également souligner et mettre en valeur l'ensemble construit par un changement de matériau, par une implantation volumétrique en retrait.

Petites interventions

Les terrasses et loggias

Pour des raisons de confort (apport de lumière, espace supplémentaire), des loggias vitrées sont souvent rapportées en extension d'un bâti existant. Ces pièces rapportées sont souvent trop visibles et rajoutées en « verrue » sur une façade très ordonnée. Une bonne solution est de créer ces nouveaux espaces à partir d'éléments du bâtiment déjà existants.

Par exemple, en fermant la terrasse couverte pour la transformer en loggia afin de créer de la surface supplémentaire et une nouvelle pièce très éclairée. En l'absence d'éléments pré-existants, il conviendra de créer un nouveau volume en harmonie avec l'existant, par exemple en utilisant les mêmes matériaux de construction que le bâtiment d'origine.

Adapter des panneaux solaires

Rénover sa maison, c'est se donner l'occasion de réfléchir à l'utilisation des énergies renouvelables. Des panneaux solaires peuvent poser quelques problèmes d'adaptation à un bâti existant, c'est pourquoi, des solutions alternatives peuvent être trouvées : panneaux solaires posés au sol, intégrés à une extension ou en complément d'une serre.

Les balcons

C'est un exercice très difficile que de créer un balcon sur une façade existante. Les balcons étaient souvent construits en même temps que la maison et les pierres les soutenant étaient intégrées à la maçonnerie.

Le béton utilisé aujourd'hui donne souvent un élément très lourd par rapport au bâti. Il semble préférable de construire des balcons les plus légers possibles (métal ou bois) après s'être préalablement posé la question de l'utilité de celui-ci.

2 – Cahier de recommandations environnementales

Ce cahier de recommandations environnementales est destiné aux demandeurs d'autorisation d'urbanisme.

Il est uniquement informatif et se réfère à la **démarche Haute Qualité Environnementale (HQE)**.

Il peut vous aider à concevoir et à construire votre habitation dans la recherche d'un respect des ressources de notre planète, d'une optimisation des dépenses d'énergie et de la minimisation des risques pour la santé.

La démarche de la « construction durable » repose sur le concept de la Haute Qualité Environnementale (HQE) qui vise à limiter les impacts d'une opération de construction ou de réhabilitation sur l'environnement tout en assurant à l'intérieur du bâtiment des conditions de vie saines et confortables.

La **démarche HQE** a été fondée sur une logique de hiérarchisation d'exigences environnementales qui se résument en **14 cibles** regroupées autour de **quatre grands domaines d'intervention** :

- **l'éco-construction,**
- **l'éco-gestion,**
- **le confort,**
- **la santé.**

LES 14 CIBLES DE LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES BATIMENTS	
Maîtriser les impacts sur l'environnement extérieur	Créer un environnement intérieur satisfaisant
L'ECO-CONSTRUCTION : • la relation harmonieuse du bâtiment avec son environnement immédiat • le choix intégré des produits et des matériaux de construction • un chantier à faibles nuisances	LE CONFORT : • hygrométrie (humidité) • acoustique • visuel • olfactif
L'ECO-GESTION : • de l'énergie • de l'eau • des déchets d'activités • de l'entretien et de la maintenance	LA SANTE : • les conditions sanitaires des espaces • la qualité de l'air • la qualité de l'eau

Une opération HQE peut amener :

- de **30 à 50 % d'économie d'énergie** grâce à :

- une conception judicieuse du bâtiment (orientation, forme, optimisation de l'éclairage naturel et des parois vitrées, protections solaires...)
- des technologies de construction performantes : isolation renforcée des façades, volets isolants, surventilation nocturne...
- des équipements performants : chaudière à haut rendement, lampes et équipements ménagers à basse consommation, thermostat et robinets thermostatiques,...

- de **20 à 50 % d'économie d'eau** grâce à :

- des équipements performants : mitigeurs, économiseur d'eau sur les robinets, chasse d'eau à double flux, équipements ménagers à faible consommation, réducteur de pression ...
- la récupération des eaux pluviales pour l'arrosage, le nettoyage...
 - Un **bien-être non quantifiable** des utilisateurs grâce :
 - à l'utilisation de produits incorporant peu de solvants,
 - à l'utilisation de matériaux sains (bois, isolants naturels, produits NF-environnement ...),
 - à des dispositions constructives assurant le confort d'été et évitant les effets de parois froides,
 - des équipements respectant les règles techniques en termes de renouvellement d'air, humidité, température, etc..., contribuant à l'amélioration de l'air intérieur.

Nous vous présentons ci-après une série de cibles HQE sur lesquelles vos choix pourront intervenir.

Présentation détaillée des cibles HQE

L'Eco-Construction

Cible n°1 : la relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat

Cette cible concerne l'utilisation des opportunités offertes par le voisinage et le site, la gestion des avantages et désavantages de la parcelle, l'organisation de celle-ci pour créer un cadre de vie agréable, et la réduction des risques de nuisances entre le bâtiment et son milieu.

La prise en compte de paramètres tels que l'orientation de l'habitation vis-à-vis de la course du soleil, l'orientation vis-à-vis du vent, le relief, la végétation existante, la nature du sol, et du sous-sol, les eaux superficielles, les constructions environnantes, permet d'accroître la qualité du bâtiment.

Le traitement des espaces verts peut jouer un rôle vis-à-vis de l'ensoleillement, du confort et de l'intégration paysagère du bâtiment (par exemple : la plantation d'essences à feuilles caduques pour protéger les façades exposées et laisser passer les rayons du soleil en hiver).

La préservation de la perméabilité des sols en travaillant sur la parcelle, en privilégiant le végétal, en étudiant la gestion des eaux de pluie, permet de limiter le recours à l'assainissement communal.

Cible n°2 : le choix intégré des procédés et produits de construction

Les nombreux éléments d'une construction peuvent avoir des impacts importants sur l'environnement, sur le confort des utilisateurs, ainsi que sur leur santé.

Dans la démarche "HQE", le choix des matériaux est fondé sur un ensemble de critères techniques, économiques et environnementaux résumée par une appellation Eco Label qu'il convient de privilégier.

Cible n°3 : les chantiers à faibles nuisances ou « chantiers verts »

Selon leur taille, les chantiers sont plus ou moins sources de nuisances pour les riverains qui subissent le bruit, les poussières, les boues, les gênes causées par les mouvements d'engins et les livraisons, ainsi que la dégradation d'aspect du site.

La lutte contre la pollution de l'air, de l'eau et des sols, consistera à réduire les substances rejetées, qu'elles soient de nature solide, liquide (boues, huiles de coffrage, ...) ou gazeuse (poussières de ciment, solvants, peintures, ...).

L'Eco-Gestion

Cible n°4 : la gestion de l'énergie

La réduction de la consommation de l'énergie passe tout d'abord par une bonne isolation du bâtiment (fenêtres, murs) et l'optimisation de l'apport en lumière naturelle.

Au niveau des équipements de la maison, notamment les équipements électroménagers, il est possible de les choisir en fonction de leur consommation en électricité grâce aux informations données par l'étiquette énergie.

RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES

La réduction des consommations de chauffage dépend de la qualité et des performances de l'installation ainsi que son entretien régulier (par exemple : entretien régulier des chaudières).

L'installation d'un thermostat associé à un programmeur est un autre moyen de faire des économies d'énergie.

La bonne gestion de l'énergie passe également par l'utilisation des **énergies renouvelables** :

- **l'énergie solaire** thermique permet de produire de l'eau chaude sanitaire et de l'eau de chauffage grâce aux capteurs. Ce type d'énergie peut assurer 30 à 50% des besoins en eau chaude sanitaire.
- **la géothermie** par l'utilisation de la pompe à chaleur géothermique. Le principe de fonctionnement de cette pompe est de capter la chaleur emmagasinée dans le sol à faible profondeur. La pompe à chaleur géothermique présente des performances intéressantes puisque pour un kilowatt-heure d'énergie électrique consommé, trois à quatre kilowatt-heure de chaleur sont restitués.
- **le bois** constitue également une source d'énergie renouvelable (à condition que les forêts dont il provient soient entretenues et régénérées). Il peut être utilisé utilement à mi-saison ou en chauffage d'appoint (veiller à ce qu'il soit labellisé « NF Bois de Chauffage »). Il existe néanmoins des chaudières à bois performantes qui portent le label « Flamme verte ».

Cible n°5 : la gestion de l'eau

Une gestion efficace de l'eau peut se prévoir au moment de la conception d'un bâtiment.

L'économie en eau potable

De nombreux équipements économes en eau permettent une meilleure gestion et des économies de consommation.

Ces dispositifs sont de différents types :

- réducteurs de pression permettant de régulariser le débit et de limiter la pression au point de distribution et ainsi éviter un vieillissement prématuré de certains composants,
- chasses d'eau équipées d'une commande sélective de 3 ou 6 litres,
- robinets mitigeurs pour fournir rapidement une eau à la température souhaitée,
- appareils ménagers à faible consommation d'eau.

La gestion des eaux usées domestiques et des eaux pluviales

Concernant les eaux usées domestiques, les propriétaires ont l'obligation de se raccorder par des canalisations souterraines au réseau public d'eaux usées.

Concernant les eaux pluviales, il s'agit de retenir au maximum les eaux à la parcelle :

- par **infiltration dans le jardin** si la nature du sol le permet,

RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES

Une forte végétalisation des espaces extérieurs et l'aménagement de cheminements piétonniers perméables (grâce à l'utilisation de matériaux tels que le gravillon, le sable ou des dalles) favorisent la limitation du ruissellement des eaux pluviales.

- par **rétenction dans des cuves** (installation de citernes étanches),

Les eaux de pluie récupérées et stockées dans une citerne peuvent être utilisées par exemple pour l'arrosage du jardin.

- par **rejet dans des bassins d'agrément**.

La récupération des eaux de pluie permet de limiter le rejet des eaux de ruissellement de la parcelle dans le réseau urbain et ainsi éviter les risques d'inondation en cas de fortes précipitations.

Cible n°6 : la gestion des déchets d'activité

Favoriser le tri sélectif et la valorisation des déchets

Les déchets peuvent être valorisés de plusieurs manières selon leur nature :

- valorisation organique par compostage ou méthanisation pour les déchets verts.
- valorisation de la matière pour les papiers, cartons, verres et métaux, recyclés dans le processus de fabrication ou récupérés pour une réutilisation,
- valorisation énergétique pour l'ensemble des catégories de déchets, incinérés dans une usine où l'énergie sera récupérée,
- collecte particulière pour les déchets toxiques (acides, matières inflammables, carburants, lubrifiants, désherbants, peintures et solvants...) à déposer en déchetterie

Pour le tri sélectif des déchets organisé sur la commune, il convient de prévoir un espace suffisant pour accueillir les bacs des différentes collectes.

Le Confort et la Santé

Cible n°8 : le confort hygrothermique

Le confort hygrothermique est la sensation d'une personne par rapport à la température et à l'humidité ambiantes du local dans lequel elle se trouve.

La démarche "HQE" cherche donc à optimiser les consommations et les économies d'énergie en même temps qu'à apporter le "bien-être".

Afin de favoriser le confort hygrothermique il convient de :

- bénéficier au mieux des apports solaires en hiver tout en les limitant en été grâce à une bonne orientation et une bonne isolation du vitrage,
- renouveler l'air en veillant à ce que l'humidité reste comprise entre 30 % et 70 % afin que l'hygrométrie n'influe pas sur le confort ambiant.

Cible n°9 : le confort acoustique

Pour parvenir à un niveau de confort acoustique satisfaisant à l'intérieur d'un bâtiment, il convient de prendre certaines précautions dès sa conception car les solutions curatives sont beaucoup plus onéreuses notamment :

- privilégier des matériaux absorbants afin de diminuer la réverbération des bruits (sur plafonds, sol, parois, double vitrage),
- favoriser la végétalisation à l'extérieur qui peut constituer un écran de protection.

Cible n°10 : le confort visuel

Favoriser l'éclairage naturel

L'éclairage naturel est un facteur psychologique important et mieux adapté aux besoins physiologiques de l'homme que l'éclairage artificiel.

L'optimisation des apports de lumière naturelle, des ensoleillements et des vues sera donc étudiée avec une grande attention afin :

- d'assurer un éclairage d'ambiance suffisant sans éblouir,
- de profiter de l'ensoleillement hivernal et de son apport calorifique tout en maîtrisant les surchauffes d'été,
- d'offrir des vues agréables sur l'extérieur.

Il y aura un arbitrage à effectuer entre le désir de lumière naturelle, les couleurs recherchées des parois, le coût des surfaces d'ouverture, les risques de déperditions et de surchauffes.

L'augmentation des apports en lumière naturelle peut rendre plus difficile la maîtrise du confort d'été. Dans ce cas, des solutions de protection solaire par l'extérieur éviteront l'échauffement excessif de la façade exposée tout en permettant le rayonnement solaire.

Cible n°11 : le confort olfactif

Le confort olfactif consiste en une recherche de la qualité de l'air ambiant par deux moyens :

- la limitation des polluants à la source (par exemple : séparation des locaux déchets, utilisation de matériaux de construction et d'entretien non agressifs),
- une ventilation appropriée des locaux (par exemple : mise en place d'une Ventilation Mécanique Contrôlée).

Cibles n°12, n°13 et n°14: la qualité sanitaire des espaces, la qualité de l'air et de l'eau

La qualité de l'air d'un bâtiment dépend de la maîtrise des sources de pollutions : par l'air extérieur, par les produits de construction, par les produits d'entretien, par excès d'humidité...

A titre de prévention, il est conseillé :

- d'utiliser des matériaux de construction et des produits labellisés (Eco Label, marque NF Environnement),

RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES

- d'éviter l'utilisation de revêtements favorisant les substances allergisantes (acariens, moisissures...),
- de favoriser l'utilisation de produits et matériaux sans impact sur l'environnement et la santé (par exemple utilisation de peintures naturelles sans solvant),
- de ventiler les pièces pour la qualité de l'air et les excès d'humidité.

Les contacts

Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer

20, avenue de Ségur

75 302 Paris Cedex 07

Tél : 01 42 19 20 21

<http://www.developpement-durable.gouv.fr>

Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME)

27, rue Louis Vicat

75 015 Paris

Tél : 01 47 65 20 00

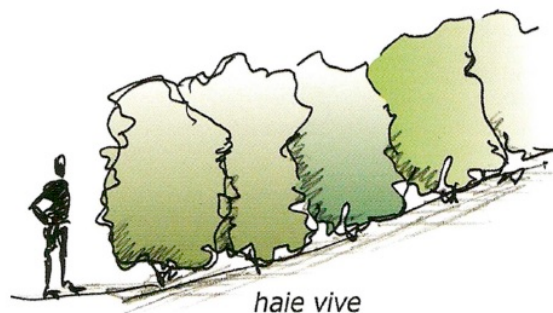
www.ademe.fr

3 – Éléments sur les haies et structures végétales

Différents types de structures végétales

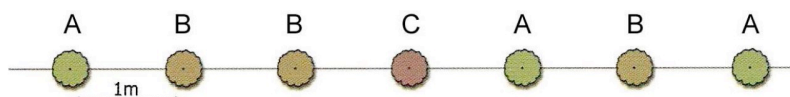
La haie vive

Constituée d'essences en port libre (non taillées), la haie vive peut être mono spécifique mais est généralement composée de 4 à 8 espèces, choisies pour leur floraison, leur fructification ou leur feuillage automnal décoratif. Elle associe des arbustes à feuilles caduques ou persistantes. La taille vise à équilibrer les différents végétaux entre eux et de limiter un développement excessif. Lors de son implantation, il faut réfléchir à la distance de plantation depuis la limite séparative afin d'éviter tout problème de voisinage : une haie poussant à terme à plus de 2 m de haut doit être plantée à 2 m minimum de la limite parcellaire.

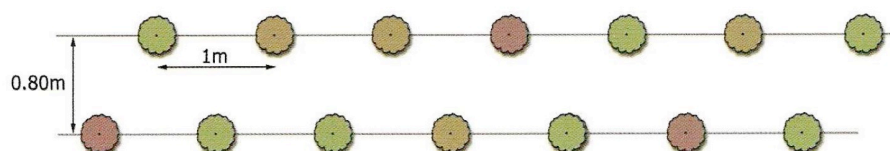


haie vive

→ simple



→ double



Exemple de schéma de plantation d'une haie vive

La bande boisée

Composé d'essences variées la bande boisée accueille des arbres sur tige intégrés dans une masse arbustive de grande ampleur. Elle peut associer des arbres de haut jet (hauteur 15 à 25 m) et des arbres en cépée (touffes de tiges ou rejet de bois sortant de la souche d'un arbre qui a été coupé, hauteur de 8 à 15 m), entre lesquels s'intercalent des grands arbustes. En lisière de la strate arborée, des arbustes viennent étoffer la bande boisée, sur au moins une ligne. L'association des ces différentes

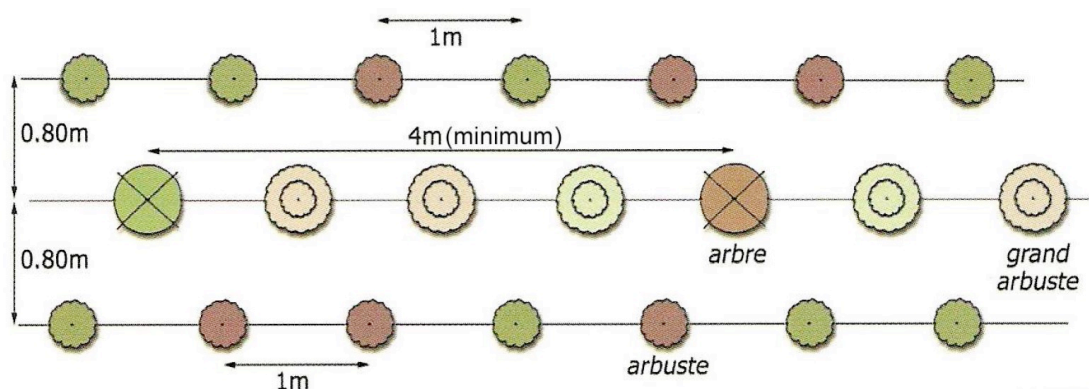


bande boisée

RECOMMANDATIONS PAYSAGERES

strates permet de constituer comme un petit bois allongé.

D'au moins 2 mètres de large, la bande boisée est particulièrement préconisée à la limite entre zone agricole et espaces urbanisés. Elle peut aussi structurer le bord des routes.



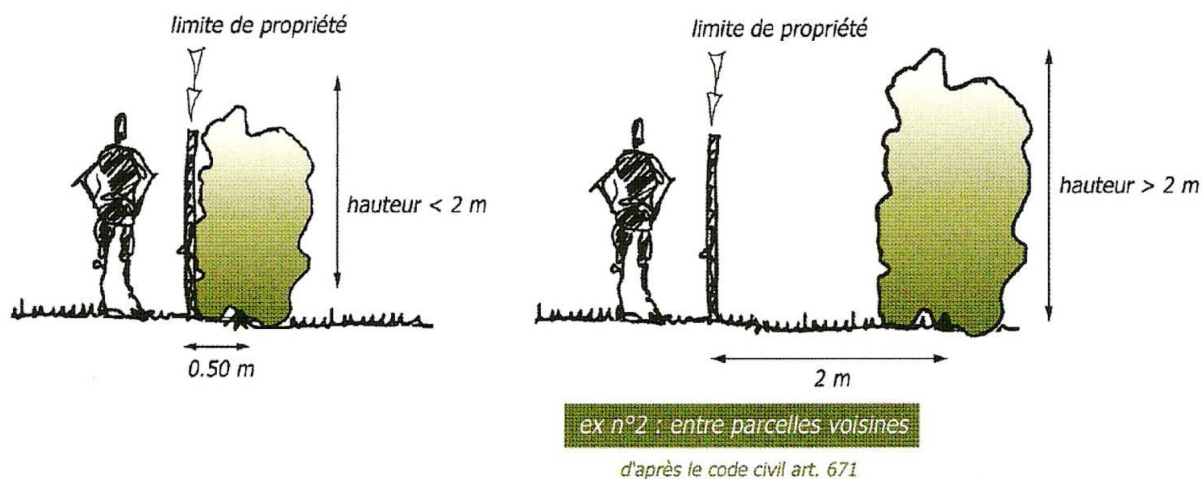
Exemple de schéma de plantation d'une bande boisée

Source des illustrations : CAUE du Loiret

Plantation de haie et limite de propriété

Distance minimale

Selon l'article 671 du code civil (sauf règlement particulier), une distance minimale de 50 cm par rapport à la propriété voisine est prescrite pour établir une plantation dont la hauteur est inférieure à 2 m par rapport au sol la supportant (la distance est à prendre du pied extérieur de la haie).



Mur mitoyen

Si les propriétés sont séparées par un mur mitoyen, une haie peut être plantée de chaque côté sans observer de distances particulières. Cependant, elles ne doivent pas dépasser la crête du mur.

Haie mitoyenne

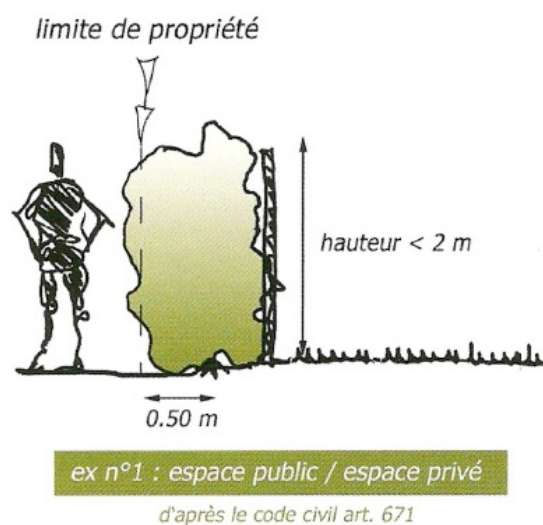
Chaque propriétaire a le droit d'exiger que les arbres isolés se trouvant dans une haie mitoyenne soient arrachés. Cette disposition ne concerne pas une rangée d'arbustes constituant une haie clôturant un jardin. Le propriétaire mitoyen ne peut procéder à cet arrachage seul et de son propre chef. De même, la taille doit être effectuée en commun par les deux propriétaires. Le propriétaire d'une haie mitoyenne peut la détruire jusqu'à la limite de sa propriété, à charge pour lui de construire un mur sur cette limite.



Implantation de haie en bordure des voies et emprises publiques

L'implantation d'une haie en limite de propriété offre une intégration paysagère intéressante. En effet, la clôture, positionnée à l'intérieur de la parcelle, est très peu visible de l'extérieur, et c'est la bordure végétalisée qui marque les limites de propriété.

Source : CAUE du Loiret

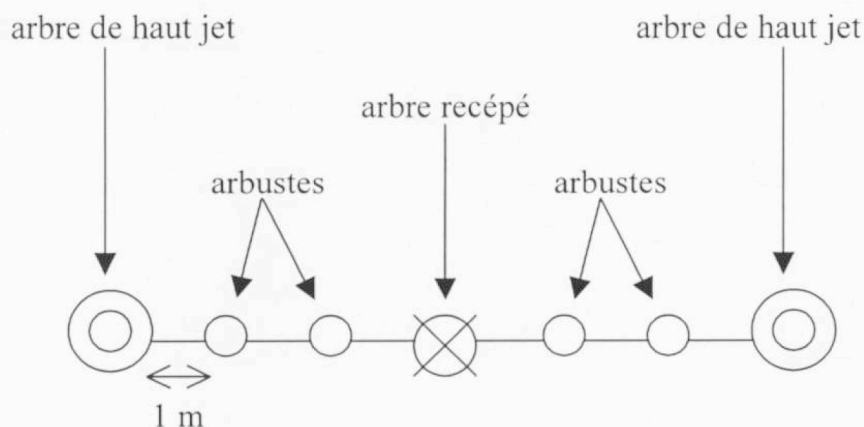


Haies de bord de route

Source : Conseil Général du Rhône

➤ Disposition linéaire

- des arbres de haut jet tous les six mètres
- des arbres recépés intercalés
- des arbustes tous les mètres



➤ Disposition sur plusieurs lignes

Il suffit de garder la même configuration que le modèle linéaire mais sur deux lignes en gardant un espace d'un mètre minimum entre les rangs.

Dans tous les types de disposition de plants, il faut penser à laisser un espace de un à deux mètres de chaque côté de la haie pour le développement de la banquette herbeuse sachant que la largeur idéale est comprise entre 1,20 et 1,40 mètres car elle correspond à la largeur des épareuses qui seront éventuellement utilisées pour l'entretien.

Essences locales conseillées

Pour favoriser la biodiversité et assurer une végétation tout au long de l'année, une haie vive ou une bande boisée doivent associer des :

- **Végétaux caducs** (perdent leurs feuilles l'hiver), par exemple Bourdaine, *Frangula alnus*, Erable champêtre, *Acer campestre*, Saule marsault, *Salix caprea*.
- **Végétaux persistants ou assimilés** (gardent leurs feuilles l'hiver), par exemple Ajonc d'Europe, *Ulex europaeus*, Troène, *Ligustrum vulgare*, Houx, *Ilex aquifolium*.

Ils peuvent aussi intégrer des **végétaux marcescents** (le feuillage se flétrit sans se détacher) : Charme commun, *Carpinus betulus*, Hêtre, *Fagus sylvatica*.

Essences pour une haie vive :

Végétaux de moins de 2 m

- . Ajonc d'Europe, *Ulex europaeus*
- . Bourdaine, *Frangula alnus*
- . Cassis, *Ribes nigrum*
- . Cornouiller sanguin, *Cornus sanguinea*
- . Eglantier rouge, *Rosa rubiginosa*
- . Fusain d'Europe, *Evonymus europaeus*
- . Genêt à balais, *Cytisus scoparius*
- . Groseillier à fleurs, *Ribes sanguineum*
- . Rosier arbuste, *Rosa rugosa*
- . Symphorine, *Symphoricarpos rivularis*
- . Viorne lantane, *Viburnum lantana*
- . Viorne Obier, *Viburnum opulus*

Végétaux de plus de 2 m

- . Alisier torminal, *Sorbus torminalis*
- . Bouleau pubescent, *Betula pubescens*
- . Bouleau verruqueux, *Betula pendula*
- . Charme, *Carpinus betulus*
- . Cerisier de Sainte Lucie, *Prunus mahaleb*
- . Cormier, *Sorbus domestica*
- . Cytise, *Laburnum anagyroides*
- . Erable champêtre, *Acer campestre*
- . Houx, *Ilex aquifolium*
- . Noisetier, *Corylus avellana*
- . Poirier sauvage, *Pyrus pyraeaster*
- . Pommier sauvage, *Malus sylvestris*
- . Robinier, *Robinia pseudoacacia*
- . Saule marsault, *Salix caprea*
- . Sorbier des oiseleurs, *Sorbus aucuparia*
- . Tremble, *Populus tremula*

Essences pour un rideau ou une bande boisée

Strate arbustive

- . Ajonc d'Europe, *Ulex europaeus*
- . Bourdaine, *Frangula alnus*
- . Cornouiller sanguin, *Cornus sanguinea*
- . Cytise, *Laburnum anagyroides*
- . Eglantier commun, *Rosa canina*
- . Fusain d'Europe, *Evonymus europaeus*
- . Genêt à balais, *Cytisus scoparius*
- . Néflier, *Mespilus germanica*
- . Nerprun purgatif, *Rhamnus catharticus*
- . Noisetier, *Corylus avellana*
- . Prunellier, *Prunus spinosa*
- . Saule marsault, *Salix caprea*
- . Troène, *Ligustrum vulgare*

Strate arborée

- . Alisier torminal, *Sorbus torminalis*
- . Bouleau verruqueux, *Betula pendula*
- . Cerisier de Sainte Lucie, *Prunus mahaleb*
- . Charme, *Carpinus betulus*
- . Chêne pédonculé, *Quercus robur*
- . Chêne sessile, *Quercus petrae*
- . Cormier, *Sorbus domestica*
- . Erable champêtre, *Acer campestre*
- . Erable sycomore, *Acer pseudoplatanus*
- . Hêtre, *Fagus sylvatica*
- . Houx, *Ilex aquifolium*
- . Merisier, *Prunus avium*
- . Pommier sauvage, *Malus sylvestris*
- . Peuplier blanc, *Populus alba*
- . Robinier, *Robinia pseudoacacia*
- . Sorbier des oiseleurs, *Sorbus aucuparia*
- . Tremble, *Populus tremula*

Source : CAUE du Loiret

Conseils de plantation

1. Travailler le sol en profondeur mais sans le retourner, pour l'aérer, l'ameublir et permettre la pénétration des racines ;
2. Enrichir le sol avec du fumier ou un engrais organique (éviter les engrais chimiques) ;
3. Acheter des « jeunes plants » de 2 ans plutôt que de forts sujets. Un jeune plant assure une meilleure reprise, une pousse plus vigoureuse et coûte 5 à 20 fois moins cher ;
4. Protéger les racines du vent desséchant et du soleil dès la réception et jusqu'à la plantation en les plaçant dans du sable abondamment arrosé ;
5. Accompagner la plantation d'un paillage naturel de type paille broyée ou broyat de bois ou d'un paillage biodégradable (fibre naturelle) pour limiter la concurrence entre les jeunes plants et les plantes indésirables et pour conserver une humidité du sol ;
6. Protéger les plantations des animaux (lapins, chevreuils, etc.) ;