

PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE SAINT NICOLAS D'ALIERMONT
DEPARTEMENT DE SEINE MARITIME



MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

7 – REGLEMENT MODIFIÉ



Révision du PLU

Prescrite le : 02/08/2001
Arrêtée le : 23/09/2004
Approuvée le : 15/02/2005

1^{re} Modification du PLU : Approuvée le : 12/11/2007
1^{re} Révision Simplifiée : Approuvée le 12/11/2007
2^e Révision Simplifiée : Approuvée le 12/11/2007
3^e Révision Simplifiée : Approuvée le 12/11/2007
4^e Révision Simplifiée : Approuvée le 26/10/2012
2^e Modification du PLU : Approuvée le : 26/10/2012
1^{re} Modification simplifiée : Approuvée le 26/10/2012
2^e Modification simplifiée : Approuvée le 08/11/2022

SOMMAIRE

I – REGLEMENT APPLICABLE A CHAQUE ZONE	4
<i>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....</i>	<i>4</i>
<i>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</i>	<i>9</i>
CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	9
CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM	15
CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL	21
CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	28
<i>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</i>	<i>33</i>
CHAPITRE I DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AUC	33
CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUM.....	40
CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUL	46
CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE	52
<i>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES</i>	<i>57</i>
CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	57
CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	62
II – PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES	64
- les espaces boisés classés, plantations d'alignements et arbres isolés délimités en application du L130-1 et du R123-11a du code de l'urbanisme ;.....	65
- la coupure verte à protéger ou à mettre en valeur du château de Thévray, en application de l'article R123-11-h	65
- les espaces publics et/ou paysagers à protéger en application du R123-11.h du code de l'urbanisme ;	65
- le tracé des sentes piétonnes à créer en application du L123-1-6 du code de l'urbanisme ;	65
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts délimités en application du R123-11d du code de l'urbanisme	65
- les immeubles à protéger pour lesquels la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ; délimités en application du R123-11h du code de l'urbanisme	66
- les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole, conformément aux articles L123-3-1 et R123-12 du Code de l'Urbanisme.	66
- les mares à protéger, en application de l'article R123-11-h du code de l'urbanisme	66
- les secteurs de risques naturels liés aux axes de ruissellements, délimités en application du R123-11b du code de l'urbanisme ;	66
- Les secteurs de préservation de ressources naturelles, délimités en application du R123-11-b du code de l'Urbanisme.	66
- les secteurs de risques naturels liés aux présomptions de cavités souterraines délimités en application du R123-11b du code de l'urbanisme ;	67
- les secteurs de risques technologiques soumis à condition, en application de l'article R123-11-b du code de l'urbanisme	67
- les secteurs de risques technologiques, résultant de l'existence d'une pollution radioactive, en application de l'article R123-11-b du code de l'urbanisme.	68
- les secteurs de risques technologiques, résultant de l'existence d'une pollution industrielle, en application de l'article R123-11-b du code de l'urbanisme, concernant une partie des parcelles de Garçonnet.	69
- les secteurs de risques technologiques, résultant d'une pollution chimique sur la friche Bayard, en application de l'article R123-11-b du code de l'urbanisme.	69

Les effets de ces dispositions se superposent aux dispositions des titres II et III du présent règlement.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent document s'applique à l'ensemble du territoire communal de Saint-Nicolas d'Aliermont, il est composé de documents graphiques et du présent document écrit.

1 Les documents graphiques

1.1 Nomenclature des documents graphiques

PLANS GENERAUX

Pièce 5a	Plan de délimitation de zone	éch : 1/3000 ^{ème} partie ouest
Pièce 5b	Plan de délimitation de zone	éch : 1/3000 ^{ème} partie centrale
Pièce 5c	Plan de délimitation de zone	éch : 1/3000 ^{ème} partie est

1.2 Contenu des documents graphiques

Les 3 plans généraux de délimitation de zone couvrent l'ensemble de la commune, ils indiquent pour chaque partie de territoire d'une part, le classement en zone et éventuellement en secteur de zone (selon la nomenclature figurant ci-après) et d'autre part, les parties de la commune concernées par des prescriptions particulières, détaillés au chapitre II du présent règlement.

1.3 Division du territoire en zones

Le PLU divise le territoire :

- en zones **U**rbaines, zones **U**,
- en zones **A** Urbaniser, zones **AU**,
- en zones **A**gricoles, zones **A**,
- en zones **N**aturelles et forestière, zones **N**.

Les zones urbaines sont repérées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre **U**, leurs règlements spécifiques sont regroupés au titre II du présent document et comprennent :

- La zone UC
- La zone UM, et les secteurs UMc et UMd
- La zone UL, elle comprend un secteur ULa
- La zone UE

Les zones à urbaniser (zones à caractère naturel destinées à être urbanisées) sont repérées sur les documents graphiques d'un sigle commençant par la lettre **AU** suivi par une lettre. Elles sont regroupées au titre III du présent document. Elles comprennent :

- La zone AUC, **et un secteur de zone AUCE**
- La zone AUM
- La zone AUL, et un secteur AULa
- La zone AUE

La zone agricole est repérée sur les documents graphiques par la lettre **A**, elle comprend un secteur Ae. Son règlement spécifique figure au titre IV du présent document.

La zone naturelle est repérée sur les documents graphiques par la lettre **N**, elle comprend deux secteurs Nv et Nj. Son règlement spécifique figure titre IV du présent document.

2 Le règlement écrit

Le règlement écrit, énonce au chapitre 1 - titres II, III et IV les règles applicables à chacune des zones, établies en application de l'article R 123-9 du code de l'urbanisme, et au chapitre 2 les règles particulières applicables aux secteurs définis en application des articles R 123-11 et R 123-12 du code de l'urbanisme.

Lorsqu'un terrain est concerné par ces prescriptions particulières, le droit des sols qui lui est applicable est le résultat d'une part, des règles énoncées aux titres II et III pour la zone ou le secteur de zone dans lequel il est classé, et d'autre part, à la valeur des prescriptions particulières énoncées pour le "secteur particulier" figurant au document graphique.

D'autres règlements s'appliquent en outre à l'ensemble du territoire.

2.1 Dispositions applicables à chacune des zones

Pour chacune des zones, les dispositions spécifiques applicables sont énoncées selon les 14 articles suivants :

Article 1	Occupations et utilisations du sol interdit
Article 2	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
Article 3	Conditions d'accès et de desserte aux voiries
Article 4	Conditions de desserte par les réseaux
Article 5	Superficie minimale des terrains
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9	Emprise au sol des constructions
Article 10	Hauteur maximale des constructions
Article 11	Aspect extérieur des constructions
Article 12	Aires de stationnement
Article 13	Espaces libres et plantations
Article 14	Coefficient d'occupation du sol

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones du titre II ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

2.2 Dispositions particulières à certains secteurs de la commune

Les secteurs sont repérés aux documents graphiques, ils concernent des prescriptions particulières concernant :

- les espaces boisés classés, plantations d'alignements et arbres isolés ;
- les deux coupures vertes à protéger ou à mettre en valeur ;
- les espaces publics et/ou paysagers à protéger ;
- le tracé des sentes piétonnes à conserver ou à créer ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- les immeubles à protéger pour lesquels la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
- les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
- les mares à protéger ;
- les secteurs de risques naturels liés aux inondations ;
- les secteurs de préservation des ressources naturelles ;
- les secteurs de risques naturels liés aux présomptions de cavités souterraines ;
- les secteurs de risques technologiques soumis à condition ;

- les secteurs de risques technologiques, résultant de l'existence d'une pollution industrielle.
- les secteurs de risques technologiques, résultant de l'existence d'une pollution radioactive.
- les secteurs de risques technologiques, résultant de l'existence d'une pollution chimique.

2.3 Autres règles d'urbanisme s'appliquant à la commune :

2.3.1 Articles du règlement national d'urbanisme

Les articles suivants d'ordre public, du règlement national d'urbanisme, demeurent applicables

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique ;
- R.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
- R.111-4 : desserte (sécurité des usagers), accès et stationnement ;
- R.111-14-2 : respect de l'action d'aménagement du territoire ;
- R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

2.3.2 Autres réglementations affectant l'usage des sols

Ces réglementations sont portées en annexes du dossier du plan local d'urbanisme conformément aux articles R 123-13 et R 123-14 du code de l'urbanisme, leurs dispositions se superposent avec celles résultant du règlement d'urbanisme.

- Les périmètres de droit de préemption urbain,
- Les schémas des réseaux d'eaux et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets,
- Les servitudes d'utilité publique.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UC-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions à usage industriel, d'artisanat et d'entrepôt et les installations classées sauf celles visées à l'article UC.2
- 1.2 Les lotissements à usages d'activités.
- 1.3 Le stationnement isolé des caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à titre permanent ou saisonnier. Les habitations légères de loisirs (y compris les bungalows, les mobil-homes) et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.4 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure.

Article UC-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Peuvent être autorisées :

- 2.1 Les extensions des constructions à usage d'activités industrielles
- 2.2 Les constructions à usage artisanales et commerciales et les installations classées quel que soit le régime auxquelles elles sont soumises dans le cadre de la législation pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier, qu'elles ne compromettent pas l'équilibre du cadre urbain et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries et l'assainissement.

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article UC-3 Accès et voirie

- 3.1 Accès
 - 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
 - 3.1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
 - 3.1.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :
 - la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
 - l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.***Aussi, les accès desservant un logement devront être au moins égal à 3m de large et ceux desservant deux logements ou plus devront être au moins égal à 5 de large.***
 - 3.1.4. En bordure des RD56, 149 et 256, les terrains issus d'une division parcellaire devront être desservis par un accès unique commun à partir de ces voies.

3.2 Voirie

- 3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- 3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.
- 3.2.3. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.

Article UC-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

4.3 Assainissement eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit permettre de :

- ***Gérer une pluie de 50 mm (5m3 d'eau produits pour 100 m2 imperméabilisés).***
- ***Privilégier la gestion à la parcelle par infiltration (tranchées d'infiltration, noues, fossé filtrants, lit d'infiltration, mare temporaire).***

Pour ce faire, un test de perméabilité pourra être demandé dans les secteurs où un doute existe sur la capacité d'infiltration du terrain. Ce test est notamment à faire lorsque la parcelle est secteur d'assainissement non collectif.

- En cas d'impossibilité d'infiltration à la parcelle, l'ouvrage mis en œuvre devra assurer un débit de fuite limité à 2L/s/ha (ouvrage de stockage tampon type mare, fossé, merlon planté...).

Quel que soit l'ouvrage mis en œuvre, il devra pouvoir se vidanger dans les 48 h.

Par ailleurs :

- ***les puits, ou puits d'infiltration, sont interdits sauf autorisation préfectorale,***
- ***les lotissements de plus d'un hectare doivent faire l'objet d'un dossier au titre de la loi sur l'eau, instruit par la DISE (projet + impluvium < 20 ha : déclaration, > 20 ha : autorisation). Ces lotissements devront gérer la pluie de fréquence décennale la plus défavorable et assurer un débit de fuite maximal de 2 L/s/ha, conformément aux prescriptions de la DISE.***

Les demandes de permis de construire devront présenter les modalités de gestion des eaux pluviales. Les dimensions données au système de gestion des eaux pluviales devront être fournies dans le dossier.

Il n'est pas demandé de gestion spécifique des eaux pluviales pour les extensions, toitures ou terrasses, de moins de 20 m2.

Par ailleurs, lorsque le réseau pluvial existe, et notamment si des ouvrages de stockage sont mis en œuvre à l'aval de celui-ci, le rejet direct au réseau peut être envisagé. Le demandeur devra alors en faire la demande auprès du gestionnaire du réseau pluvial.

Article UC-5 Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

- 6.1 Les constructions pourront être implantées soit à l'alignement, soit observer un recul de 3 m minimum.
Lorsque la construction à édifier est bordée par un terrain où la construction principale est implantée à l'alignement, l'implantation à l'alignement est obligatoire.
- 6.2 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées, conformément à l'article 6.1, pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.
- 6.3 Les agrandissements mesurés des bâtiments existants, les annexes, jointives ou non, de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions de l'article 6.1, être implantés avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

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

- 7.1 *Les constructions ou parties de construction n'excédant pas 6 m de hauteur à l'égout ou à l'acrotère et celles implantées à l'alignement pourront être implantées, soit en limite, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 m.*
- 7.2 *Les constructions ou parties de construction excédant 6 m de hauteur à l'égout ou à l'acrotère, qui ne sont pas implantées à l'alignement devront être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire.*
- 7.3 *Les agrandissements mesurés des bâtiments existants, les annexes jointives ou non de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pourront, outre les dispositions de l'article 7.1, être implantés avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire.*
- 7.4 *Dans le cas, d'implantation en limite et s'il existe une haie en limite séparative ou sur l'un des fonds mitoyens, un recul nécessaire à la conservation de la haie, au moins égal à 1 m pourra être prescrit*

Article UC-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété *Il n'est pas fixé de prescription particulière.*

Article UC-9 Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes et tous débords, (balcons, porches, etc.).

- 9.1 Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour :
- les agrandissements mesurés des bâtiments existants,
 - les annexes jointives ou non de faible importance,
 - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- 9.2 *Pour les autres constructions, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 40% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.*

Article UC-10 Hauteur des constructions

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur mesurée en tous points de la construction et le plus haut du terrain naturel au pied de la construction. La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

- 10.1 *Les constructions à usage d'habitation et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne devront excéder ni 9,5*

m à l'égout ni 4 niveaux pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez-de-chaussée (R + 2 + C).

La hauteur à l'égout de toitures fixée ci-dessus pourra être dépassée pour la réalisation d'éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escaliers, attiques, auvents, ouvrages techniques d'extraction ou de machines d'ascenseur...), sans toutefois excéder la hauteur totale de la construction.

- 10.2 Les agrandissements des bâtiments existants d'une hauteur supérieure aux maxima fixés aux articles **10.1 et 10.3** pourront présenter des hauteurs supérieures à ces valeurs sans toutefois excéder la hauteur (totale et à l'égout) de la construction initiale.
- 10.3 Les autres constructions ne devront excéder ni 7 m à l'égout ni 10 m de hauteur totale, sauf celles visées dans l'article **10.2**.
- 10.4 Le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,30 m au-dessus du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction au point le plus haut du terrain naturel pour les terrains en pente. Pour les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée n'excédera pas 0,50 m au-dessus du terrain naturel en tout point du périmètre de la construction.

Article UC-11 Aspect extérieur

Généralités :

- 11.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.
- 11.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en 11.1.

Façades :

- 11.3 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.
- 11.4 L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale **et en cas de réhabilitation ou extensions de bâtiments existants**. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.
- 11.5 Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits cimentés seront peints. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.
- 11.6 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...

Toitures :

- 11.7 Les toitures terrasses ou monopentes sont interdites :
- 11.7.1 Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives, une toiture monopente est autorisée; lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°.
- 11.7.2 Pour les annexes de faible volume, les toitures terrasses et monopentes peuvent être autorisées à condition de ne pas être visibles des voies publiques et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.
- 11.7.3 Les toitures à versants présenteront un débord minimum de 30 cm (en long pan et en pignon) et **une pente minimale de 35%**.
- 11.8 Les dispositions de l'article 11.7 ne s'appliquent pas en vue de permettre :
- l'expression d'une recherche architecturale de qualité,

- la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants, (**tels que vérandas, abris de jardins, toiture à 4 pans ...**) sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Couvertures :

- 11.9 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise ou tuile naturelle. Les matériaux de couverture visés ci-dessus auront un aspect d'au minimum 20 éléments au mètre carré.
- 11.10 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.
- 11.11 Les matériaux ondulés à base de liants minéraux et les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.12 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.13 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.

Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...) :

- 11.14 Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.
- 11.15 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

Clôture :

- 11.16 La hauteur maximum des clôtures, végétales ou en maçonnerie, grilles et grillages est fixée à 2 m.
Sur rue, les clôtures grillagées de plus de 1,50 m devront obligatoirement être doublées de haies végétales.
- 11.17 Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes
- 11.18 Les haies végétales seront constituées d'essences locales: charmes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc... et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs.
- 11.19 Sur rue, l'utilisation de plaque ciment préfabriquée en clôture est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,60 m de hauteur maximum.
- 11.20 Les piliers des portails en bloc de béton préfabriqué imitant la pierre et les **portails PVC blancs** sont interdits.

Article UC-12 Stationnement des véhicules

- 12.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :
 - 12.1.1 Pour les constructions à usage d'habitat :
 - **1 place de stationnement pour les studios, T1 et T2.**
 - **2 places de stationnement à partir d'un T3.**
 - 1 emplacement vélo par logement intégré à la construction.

12.1.2. Pour les activités artisanales et industrielles :

- 1 place pour 35 m² de SHON pour la partie bureau
- 1 place pour 100 m² de SHON pour la partie stockage et/ou production

Pour les activités de bureaux :

- 1 place pour 35 m² de SHON

Pour les commerces :

- jusqu'à 300 m² de surface de vente, le nombre de place exigible sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.
- entre 300 m² et 600 m² : 1 place pour 100 m² de surface de vente
- à partir de 600 m² : 3 places pour 100 m² de surface de vente.

- 12.2 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- 12.3 Pour les agrandissements, restructurations ou changements d'affectation à usage autre que logement, le nombre de places de stationnement, existant initialement dans la parcelle, sera complété par application des ratios ci-dessus, aux m² de surface de plancher hors œuvre nette créée.
- 12.4 Pour les agrandissements des constructions à usage de logement, il ne sera pas exigé de réalisation de places de stationnement jusqu'à 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette supplémentaire.
- 12.5 En complément des prescriptions ci-dessus des aires de stationnement de camions ou de véhicules de livraisons peuvent être exigées en fonction de la nature des activités.

Article UC-13 Espaces libres et plantations

- 13.1 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.2 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une **plantation d'essence locale (voir liste en annexe du règlement)**
- 13.3 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, ou essences similaires.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UC-14 Coefficient d'occupation du sol

- 14.1 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, le coefficient d'occupation du sol maximum applicable à la zone est de 1,2
- 14.2 Pour l'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du P.L.U., il n'est pas fixé de C.O.S. jusqu'à obtention d'une superficie de 200 m² hors œuvre nette quelle que soit la superficie du terrain. Au-delà le C.O.S. applicable est de 0,6
- 14.3 Pour les autres constructions, le coefficient d'occupation du sol maximum applicable à la zone est de 0,60.

CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UM -1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions à usage industriel, d'artisanat et d'entrepôt et les installations classées sauf celles visées en UM.2
- 1.2 Les lotissements à usages d'activités.
- 1.3. Le stationnement isolé des caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à titre permanent ou saisonnier. Les habitations légères de loisirs (y compris les bungalows, les mobil-homes) et les parcs résidentiels de loisirs, sauf dans le secteur UMc.
- 1.4 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure.

Article UM-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Peuvent être autorisées :

- 2.1 Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales et commerciales et les installations classées quel que soit le régime auxquelles elles sont soumises dans le cadre de la législation pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier, qu'elles ne compromettent pas l'équilibre du cadre urbain et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries et l'assainissement.
- 2.2 Dans le secteur UMd, les déchetteries contrôlées à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, les risques d'incendie ou d'explosion.

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article UM-3 Accès et voirie

- 3.1 Accès
 - 3.1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
 - 3.1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
 - 3.1.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :
 - la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
 - l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.**Aussi, les accès desservant un logement devront être au moins égal à 3m de large et ceux desservant deux logements ou plus devront être au moins égal à 5 de large.**
 - 3.1.4. En bordure des RD56 et 149, les terrains issus d'une division parcellaire devront être desservis par un accès unique commun à partir de ces voies.
- 3.2 Voirie
 - 3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

- 3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.
- 3.2.3. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.

Article UM-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

4.3 Assainissement eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit permettre de :

- ***Gérer une pluie de 50 mm (5m³ d'eau produits pour 100 m² imperméabilisés).***
- ***Privilégier la gestion à la parcelle par infiltration (tranchées d'infiltration, noues, fossé filtrants, lit d'infiltration, mare temporaire).***

Pour ce faire, un test de perméabilité pourra être demandé dans les secteurs où un doute existe sur la capacité d'infiltration du terrain. Ce test est notamment à faire lorsque la parcelle est secteur d'assainissement non collectif.

- En cas d'impossibilité d'infiltration à la parcelle, l'ouvrage mis en œuvre devra assurer un débit de fuite limité à 2L/s/ha (ouvrage de stockage tampon type mare, fossé, merlon planté...).

Quelque soit l'ouvrage mis en œuvre, il devra pouvoir se vidanger dans les 48 h.

Par ailleurs :

- ***les puits, ou puits d'infiltration, sont interdits sauf autorisation préfectorale,***
- ***les lotissements de plus d'un hectare doivent faire l'objet d'un dossier au titre de la loi sur l'eau, instruit par la DISE (projet + impluvium < 20 ha : déclaration, > 20 ha : autorisation). Ces lotissements devront gérer la pluie de fréquence décennale la plus défavorable et assurer un débit de fuite maximal de 2 L/s/ha, conformément aux prescriptions de la DISE.***

Les demandes de permis de construire devront présenter les modalités de gestion des eaux pluviales. Les dimensions données au système de gestion des eaux pluviales devront être fournies dans le dossier.

Il n'est pas demandé de gestion spécifique des eaux pluviales pour les extensions, toitures ou terrasses, de moins de 20 m².

Par ailleurs, lorsque le réseau pluvial existe, et notamment si des ouvrages de stockage sont mis en œuvre à l'aval de celui-ci, le rejet direct au réseau peut être envisagé. Le demandeur devra alors en faire la demande auprès du gestionnaire du réseau pluvial.

Article UM-5 Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UM-6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

- 6.1 Les constructions, le long de RD56 et RD149, pourront être implantées soit à l'alignement, soit observer un recul de 3 m minimum.
- 6.2 Le long des autres voies, l'implantation des constructions devra respecter un recul de 3 m minimum.

- 6.3. Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantés conformément aux articles 6.1 ou 6.2., pourront, outre les dispositions de ces articles, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.
- 6.4. Les agrandissements mesurés des bâtiments existants, les annexes, jointives ou non, de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions des articles 6.1 et 6.2., être implantés avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

Article UM-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Les constructions ou parties de constructions, d'une hauteur telles que définies aux articles 10.1 et 10.3., n'excédant pas 3m à l'égout, seront implantées, soit en limite, soit avec un recul minimum de 3m.
Dans le cas, d'implantation en limite et s'il existe une haie en limite séparative ou sur l'un des fonds mitoyens, un recul nécessaire à la conservation de la haie, au moins égal à 1 m pourra être prescrit.
- 7.2. Pour les constructions à usage d'habitation comportant au plus deux niveaux habitables, ou parties de ces constructions, excédant 3 m de hauteur à l'égout ou à l'acrotère, un recul au moins égal à 3 m sera respecté.
- 7.3. Pour les autres constructions excédant 3 m à l'égout ou à l'acrotère, un recul au moins égal à cette hauteur devra être respecté avec un minimum de 3 m.
- 7.4. Pour les agrandissements mesurés des bâtiments, les annexes jointives ou non de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, un recul au moins égal à la hauteur du bâtiment pourra, outre les dispositions des articles 7.1 à 7.3., être autorisé.

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

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

Article UM-9 Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes et tous débords, (balcons, porches, etc.).

- 9.1. Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour
- les agrandissements mesurés des bâtiments existants,
 - les annexes jointives ou non de faible importance.
- 9.2. ***Pour les autres constructions l'emprise au sol est fixée à un maximum de 40% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.***

Article UM-10 Hauteur des constructions

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur mesurée en tous points de la construction et le plus haut du terrain naturel au pied de la construction. La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

- 10.1. Les constructions à usage d'habitation ne devront excéder ni 9,5 m à l'égout ni 4 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez-de-chaussée (R + 2 + C), sauf celles visées dans l'article 10.2
La hauteur à l'égout de toitures fixée ci-dessus pourra être dépassée pour la réalisation d'éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escaliers, attiques,

auvents, ouvrages techniques d'extraction ou de machines d'ascenseur...), sans toutefois excéder la hauteur totale de la construction.

- 10.2 Les agrandissements des bâtiments existants d'une hauteur supérieure aux maxima fixés aux articles 10.1 et 10.3 pourront présenter des hauteurs supérieures à ces valeurs sans toutefois excéder la hauteur (totale et à l'égout) de la construction initiale.
- 10.3 Les autres constructions ne devront excéder ni 7 m à l'égout ni 10 m de hauteur totale, sauf celles visées dans l'article 10.2
- 10.4 Le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,20 m au-dessus du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction au point le plus haut du terrain naturel pour les terrains en pente. Pour les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée n'excédera pas 0,50 m au-dessus du terrain naturel en tout point du périmètre de la construction.

Article UM-11 Aspect extérieur

Généralités :

- 11.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.
- 11.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en 11.1.

Façades :

- 11.3 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.
- 11.4 L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale **et en cas de réhabilitation ou extensions de bâtiments existants**. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.
- 11.5 Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.
- 11.6 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...

Toitures :

- 11.7 Les toitures terrasses ou monopentes sont interdites :
- 11.7.1 Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives, une toiture monopente est autorisée; lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°.
- 11.7.2 Pour les annexes de faible volume, les toitures terrasses et monopentes peuvent être autorisées à condition de ne pas être visible des voies publiques et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.
- 11.7.3 Les toitures à versants présenteront un débord minimum de 30 cm (en long pan et en pignon) et **une pente minimale de 35%**
- 11.8 Les dispositions de l'article 11.7 ne s'appliquent pas en vue de permettre
- l'expression d'une recherche architecturale de qualité,
 - la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants, (**tels que vérandas, abris de jardins, toiture à 4 pans ...**)
- sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Couvertures :

- 11.9 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise ou tuile naturelle. Les matériaux de couverture visés ci-dessus auront un aspect d'au minimum 20 éléments au mètre carré.
- 11.10 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.
- 11.11 Les matériaux ondulés à base de liants minéraux et les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.12 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.13 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.

Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...) :

- 11.14 Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.
- 11.15 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

Clôture :

- 11.16 La hauteur maximum des clôtures végétales ou en maçonnerie, grilles et grillages est fixée à 2 m.
Sur rue, les clôtures grillagées de plus de 1,50 m devront obligatoirement être doublées de haies végétales.
- 11.17 Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes
- 11.18 Les haies végétales seront constituées d'essences locales: charmes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc... et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs.
- 11.19 Sur rue, l'utilisation de plaque ciment préfabriquée en clôture est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,60 m de hauteur maximum.
- 11.20 Les piliers des portails en bloc de béton préfabriqué imitant la pierre **et les portails PVC blancs** sont interdits.

Article UM-12 Stationnement des véhicules

- 12.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :
- 12.1.1 Pour les constructions à usage d'habitat :
- **1 place de stationnement pour les studios, T1 et T2.**
 - **2 places de stationnement à partir d'un T3.**
 - 1 emplacement vélo par logement intégré à la construction.
- 12.1.2. Pour les activités artisanales et industrielles :
- 1 place pour 35 m² de SHON pour la partie bureau
 - 1 place pour 100 m² de SHON pour la partie stockage et/ou production
- Pour les activités de bureaux :

- 1 place pour 35 m² de SHON
- Pour les commerces :
- jusqu'à 300 m² de surface de vente, le nombre de place exigible sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.
 - entre 300 m² et 600 m² : 1 place pour 100 m² de surface de vente
 - à partir de 600 m² : 3 places pour 100 m² de surface de vente.
- 12.2 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- 12.3 Pour les agrandissements, restructurations ou changements d'affectation à usage autre que logement, le nombre de places de stationnement, existant initialement dans la parcelle, sera complété par application des ratios ci-dessus, aux m² de surface de plancher hors œuvre nette créée.
- 12.4 Pour les agrandissements des constructions à usage de logement, il ne sera pas exigé de réalisation de places de stationnement jusqu'à 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette supplémentaire.
- 12.5 En complément des prescriptions ci-dessus des aires de stationnement de camions ou de véhicules de livraisons peuvent être exigées en fonction de la nature des activités.

Article UM-13 Espaces libres et plantations

- 13.1 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.2 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une **plantation d'essence locale (voir liste en annexe du règlement)**
- 13.3 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, ou essences similaires.
- 13.4 Chaque construction nouvelle doit être accompagnée d'au moins un arbre par fraction de 200 m² de surface de parcelle.

SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UM-14 Coefficient d'occupation du sol

- 14.1 Le coefficient d'occupation du sol maximum applicable à la zone est de 0,40.

CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UL-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions à usage industriel, d'artisanat et d'entrepôt et les installations classées sauf celles visées à l'article UL 2.
- 1.2 Les lotissements à usages d'activités.
- 1.3 Le stationnement isolé des caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à titre permanent ou saisonnier. Les habitations légères de loisirs (y compris les bungalows, les mobil-homes) et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.4 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure.

Article UL-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Peuvent être autorisées :

- 2.1 Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales et commerciales et les installations classées, quel que soit le régime auxquelles elles sont soumises dans le cadre de la législation pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier, qu'elles ne compromettent pas l'équilibre du cadre urbain et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries et l'assainissement.
- 2.2 Les bâtiments d'emprise au sol supérieure à 300 m², sous réserve d'être compatibles avec le cadre environnant, notamment dans les proportions des volumes bâtis par rapport au tissu urbain avoisinant, composé principalement de maisons individuelles.

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article UL-3 Accès et voirie

- 3.1 Accès
 - 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
 - 3.1.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
 - 3.1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :
 - la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
 - l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.**Aussi, les accès desservant un logement devront être au moins égal à 3m de large et ceux desservant deux logements ou plus devront être au moins égal à 5 de large.**
 - 3.1.4. En bordure des RD56 et RD22, les terrains issus d'une division parcellaire devront être desservis par un accès unique commun à partir de ces voies.

- 3.2 Voirie
- 3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- 3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.
- 3.2.3 Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.

Article UL-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement ***s'il existe. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur.***

4.3 Assainissement eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit permettre de :

- ***Gérer une pluie de 50 mm (5m³ d'eau produits pour 100 m² imperméabilisés).***
- ***Privilégier la gestion à la parcelle par infiltration (tranchées d'infiltration, noues, fossé filtrants, lit d'infiltration, mare temporaire).***

Pour ce faire, un test de perméabilité pourra être demandé dans les secteurs où un doute existe sur la capacité d'infiltration du terrain. Ce test est notamment à faire lorsque la parcelle est secteur d'assainissement non collectif.

- En cas d'impossibilité d'infiltration à la parcelle, l'ouvrage mis en œuvre devra assurer un débit de fuite limité à 2L/s/ha (ouvrage de stockage tampon type mare, fossé, merlon planté...).

Quelque soit l'ouvrage mis en œuvre, il devra pouvoir se vidanger dans les 48 h.

Par ailleurs :

- ***les puits, ou puits d'infiltration, sont interdits sauf autorisation préfectorale,***
- ***les lotissements de plus d'un hectare doivent faire l'objet d'un dossier au titre de la loi sur l'eau, instruit par la DISE (projet + impluvium < 20 ha : déclaration, > 20 ha : autorisation). Ces lotissements devront gérer la pluie de fréquence décennale la plus défavorable et assurer un débit de fuite maximal de 2 L/s/ha, conformément aux prescriptions de la DISE.***

Les demandes de permis de construire devront présenter les modalités de gestion des eaux pluviales. Les dimensions données au système de gestion des eaux pluviales devront être fournies dans le dossier.

Il n'est pas demandé de gestion spécifique des eaux pluviales pour les extensions, toitures ou terrasses, de moins de 20 m².

Par ailleurs, lorsque le réseau pluvial existe, et notamment si des ouvrages de stockage sont mis en œuvre à l'aval de celui-ci, le rejet direct au réseau peut être envisagé. Le demandeur devra alors en faire la demande auprès du gestionnaire du réseau pluvial.

Article UL-5 Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, le terrain doit avoir une superficie minimale de :

- 5.1. - 1500m² dans le secteur ULa ;

- 5.2. - 1200 m² dans le reste de la zone en absence de desserte par les réseaux d'assainissement collectif

Article UL-6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

- 6.1 Les constructions, le long de la RD56 et RD22, pourront être implantées soit à l'alignement, soit observer un recul de 3 m minimum.
- 6.2 Le long des autres voies, l'implantation des constructions devra respecter un recul de 3 m minimum.
- 6.3. Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément aux articles 6.1 ou 6.2., pourront, outre les dispositions de ces articles, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.
- 6.4 Les agrandissements mesurés des bâtiments existants, les annexes, jointives ou non, de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions des articles 6.1 et 6.2., être implantés avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

Article UL-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions ou parties de constructions, d'une hauteur telles que définies aux articles 10.1 et 10.3. n'excédant pas 3m à l'égout, seront implantées, soit en limite, soit avec un recul minimum de 3m.
Dans le cas d'implantation en limite et s'il existe une haie en limite séparative ou sur l'un des fonds mitoyens, un recul nécessaire à la conservation de la haie, au moins égal à 1 m pourra être prescrit.
- 7.2 Pour les constructions à usage d'habitation comportant au plus deux niveaux habitables, ou pour les parties de ces constructions, excédant 3 m de hauteur à l'égout ou à l'acrotère, un recul au moins égal à 3 m devra être respecté.
- 7.3 Pour les autres constructions excédant 3 m à l'égout ou à l'acrotère, un recul au moins égal à cette hauteur devra être respecté avec un minimum de 3 m.
- 7.4 Pour les agrandissements mesurés des bâtiments, les annexes jointives ou non de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, un recul au moins égal à la hauteur du bâtiment pourra, outre les dispositions des articles 7.1 à 7.3., être autorisé.

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

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

Article UL-9 Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes et tous débords, (balcons, porches, etc.).

- 9.1 Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour
- les agrandissements mesurés des bâtiments existants,
 - les annexes jointives ou non de faible importance.
- 9.2 ***Pour les autres constructions l'emprise au sol est fixée à un maximum de 30% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.***

Article UL-10 Hauteur des constructions

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur mesurée en tous points de la construction et le plus haut du terrain naturel au pied de la construction. La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

- 10.1 Les constructions à usage d'habitation ne devront excéder 7 m à l'égout ni 3 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez-de-chaussée (R + 1 + C) sauf celles visées dans l'article 10.2
La hauteur à l'égout de toitures fixée ci-dessus pourra être dépassée pour la réalisation d'éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escaliers, attiques, auvents, ouvrages techniques d'extraction ou de machines d'ascenseur...), sans toutefois excéder la hauteur totale de la construction.
- 10.2 Les agrandissements des bâtiments existants d'une hauteur supérieure aux maxima fixés aux articles 10.1 et 10.3 pourront présenter des hauteurs supérieures à ces valeurs sans toutefois excéder la hauteur (totale et à l'égout) de la construction initiale.
- 10.3 Les autres constructions ne devront excéder ni 7 m à l'égout ni 10 m de hauteur totale, sauf celles visées dans l'article 10.2
- 10.4 Le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,20 m au-dessus du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction au point le plus haut du terrain naturel pour les terrains en pente. Pour les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée n'excédera pas 0,50 m au-dessus du terrain naturel en tout point du périmètre de la construction.

Article UL-11 Aspect extérieur

Généralités :

- 11.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.
- 11.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en 11.1.

Façades :

- 11.3 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.
- 11.4 L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale **et en cas de réhabilitation ou extensions de bâtiments existants**. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.
- 11.5 Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits cimentés seront peints. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.
- 11.6 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture: modénature, corniche, bandeau, etc...

Toitures :

- 11.7 Les toitures terrasses ou monopentes sont interdites :

- 11.7.1 Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives, une toiture monopente est autorisée lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°.
- 11.7.2 Pour les annexes de faible volume, les toitures terrasses et monopentes peuvent être autorisées à condition de ne pas être visible des voies publiques et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.
- 11.7.3 Les toitures à versants présenteront un débord minimum de 30 cm (en long pan et en pignon) et **une pente minimale de 35%**
- 11.8 Les dispositions de l'article 11.7 ne s'appliquent pas en vue de permettre :
- l'expression d'une recherche architecturale de qualité
 - la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants (**tels que vérandas, abris de jardins, toiture à 4 pans ...**)
- sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Couvertures :

- 11.9 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise ou tuile naturelle. Les matériaux de couverture visés ci-dessus auront un aspect d'au minimum 20 éléments au mètre carré.
- 11.10 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.
- 11.11 Les matériaux ondulés à base de liants minéraux et les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.12 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.13 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.

Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...) :

- 11.14 Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.
- 11.15 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

Clôture :

- 11.16 La hauteur maximum des clôtures végétales ou en maçonnerie, grilles et grillages est fixée à 2 m.
Sur rue, les clôtures grillagées de plus de 1,50 m devront obligatoirement être doublées de haies végétales.
- 11.17 Les prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des hauteurs des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes.
- 11.18 Les haies végétales seront constituées d'essences locales: charmes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc... et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs.
- 11.19 Sur rue, l'utilisation de plaque ciment préfabriquée en clôture est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,60 m de hauteur maximum.

- 11.20 Les piliers des portails en bloc de béton préfabriqué imitant la pierre **et les portails PVC blancs** sont interdits.
- 11.21 Les bâtiments d'habitation visés à l'article UL2.2 présenteront des volumes d'échelle compatibles avec les logements individuels avoisinants, notamment ils ne présenteront pas d'alignement de façade droite continue supérieure à 15 m. Seront recherchées :
- soit des volumétries de type « villa »
 - soit des recoupements verticaux des façades et des volumes exprimant l'échelle de l'habitat individuel.

Article UL-12 Stationnement des véhicules

- 12.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :
- **1 place de stationnement pour les studios, T1 et T2.**
 - **2 places de stationnement à partir d'un T3.**
- 12.1.1 Pour les constructions à usage d'habitat :
- 1 emplacement vélo par logement intégré à la construction.
- 12.1.2. Pour les activités artisanales et industrielles :
- 1 place pour 35 m² de SHON pour la partie bureau
 - 1 place pour 100 m² de SHON pour la partie stockage et/ou production
- Pour les activités de bureaux :
- 1 place pour 35 m² de SHON
- Pour les commerces :
- jusqu'à 300 m² de surface de vente, le nombre de place exigible sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.
 - entre 300 m² et 600 m² : 1 place pour 100 m² de surface de vente
 - à partir de 600 m² : 3 places pour 100 m² de surface de vente.
- 12.2 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- 12.3 Pour les agrandissements, restructurations ou changements d'affectation à usage autre que logement, le nombre de places de stationnement, existant initialement dans la parcelle, sera complété par application des ratios ci-dessus, aux m² de surface de plancher hors œuvre nette créée.
- 12.4 Pour les agrandissements des constructions à usage de logement, il ne sera pas exigé de réalisation de places de stationnement jusqu'à 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette supplémentaire.
- 12.5 En complément des prescriptions ci-dessus des aires de stationnement de camions ou de véhicules de livraisons peuvent être exigées en fonction de la nature des activités.

Article UL-13 Espaces libres et plantations

- 13.1 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.2 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une **plantation d'essence locale (voir liste en annexe du règlement)**
- 13.3 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, ou essences similaires.
- 13.4 Chaque construction nouvelle doit être accompagnée d'au moins un arbre par fraction de 200 m² de surface de parcelle.

SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UL-14 Coefficient d'occupation du sol

- 14.1 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, le coefficient d'occupation du sol maximum applicable est de 0,30
- 14.2 Pour les agrandissements mesurés des bâtiments existants, les annexes jointives ou non de faible importance, le coefficient d'occupation du sol maximum applicable est de 0,30
- 14.3 Pour les autres constructions, le coefficient d'occupation du sol maximum applicable est de :
 - 0,15 dans le secteur ULa ;
 - 0,20 dans le reste de la zone.

CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UE-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions sauf celles visées à l'article UE-2
- 1.2 Les lotissements sauf ceux visés à l'article UE-2
- 1.3 Les installations classées sauf celles visées à l'article UE-2
- 1.4 Le stationnement isolé des caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à titre permanent ou saisonnier. Les habitations légères de loisirs (y compris les bungalows, les mobil-homes) et les parcs résidentiels de loisirs.

Article UE-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Peuvent être autorisées :

- 2.1 Les opérations de constructions à usage industriel, d'artisanat, de bureaux, de commerces et d'entrepôts ainsi que les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage, ou à la direction de ces établissements à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel des zones avoisinantes et avec le cadre environnant notamment dans les proportions des volumes bâtis dans le cas de constructions sur des parcelles mitoyennes avec des habitations.
- 2.2 Les lotissements à usage d'activités.
- 2.3 Les installations classées, , sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries et l'assainissement.

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article UE-3 Accès et voirie

- 3.1 Accès
 - 3.1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
 - 3.1.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :
 - la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée
 - les véhicules automobiles et en particulier les poids lourds puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.
 - l'espace neutralisé, sur les voies publiques, pour l'aménagement de l'accès soit optimisé.
 - 3.1.3. En bordure des RD149 et 256, les terrains issus d'une division parcellaire devront être desservis par un accès unique commun à partir de ces voies.
- 3.2 Voirie
 - 3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

- 3.2.2 Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées et aux opérations qu'elles doivent permettre.
- 3.2.3 Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.

Article UE-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement eaux usées

Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement.

4.3 Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux tant en provenance des fonds émetteurs que vers les fonds récepteurs.
Les surfaces imperméabilisées, des aménagements extérieurs, seront limitées aux stricts besoins fonctionnels.

- 4.3.2 Les eaux pluviales collectées doivent faire l'objet d'une gestion par infiltration, pouvant nécessiter la création de stockages tampons dimensionnés pour un événement pluvial d'occurrence 20 ans. En cas d'impossibilité d'infiltration, ou en complément, le débit de fuite des stockages tampons au réseau public ne pourra excéder l'équivalent de 10l/s/ha.
Les prescriptions ci-dessus pourront être satisfaites soit à l'échelle de la parcelle, soit à l'échelle d'une opération d'ensemble.

- 4.3.3 Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

- 4.3.4. En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article UE-5 Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, un terrain doit avoir une surface telle, qu'après réalisation du projet, la partie de terrain laissée libre de construction soit suffisante pour permettre un traitement des rejets des Eaux Usées conforme à la réglementation en vigueur.

Article UE-6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

- 6.1 ***Les constructions devront observer un recul égal ou supérieur à 5 mètres par rapport aux emprises publiques.***
- 6.2 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, le recul pourra, outre les dispositions de l'article 6.1..., être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

Article UE-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Par rapport aux limites des zones UC et UM, **AUC et AUM**, l'implantation des constructions devra respecter un éloignement au moins égal à 10m.
- 7.2. Par rapport aux autres limites de zones, l'implantation des constructions devra respecter un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, mesurée en tout point du bâtiment, hors ouvrages techniques, au droit de la limite séparative avec un minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives
- 7.3 Pour les agrandissements mesurés des bâtiments et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, des retraits inférieurs à 5 mètres pourront, outre les dispositions des articles 7.1 et 7.2, être autorisés, mais au moins égaux à la moitié de la hauteur du bâtiment.

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

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

Article UE-9 Emprise au sol

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

- 9.1 Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour :
- les agrandissements mesurés des bâtiments existants,
 - les annexes jointives ou non de faible importance,
 - les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - les ouvrages à caractère technique tels que pylônes, machinerie, élévateurs et autres superstructures, etc ...
 - les ouvrages techniques des activités autorisées dans la zone en vue de permettre le respect des prescriptions résultant de la réglementation en matière d'installations classées.
- 9.2 Pour les autres constructions, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 50% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.

Article UE-10 Hauteur des constructions

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur mesurée en tous points de la construction et le plus haut du terrain naturel au pied de la construction. La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

- 10.1 Pour les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour les ouvrages à caractère technique tels que pylônes, machinerie, élévateurs et autres superstructures, etc ... et pour les ouvrages techniques des activités autorisées dans la zone en vue de permettre le respect des prescriptions résultant de la réglementation en matière d'installations classées, la hauteur maximale à l'égout est fixée à la hauteur prescrite en 10.3 majorée d'un tiers.
- 10.2 Les agrandissements des bâtiments existants, d'une hauteur supérieure aux maxima fixés à l'article 10.3, pourront présenter des hauteurs supérieures à ces valeurs sans toutefois excéder la hauteur (totale et à l'égout) de la construction initiale.
- 10.3 Pour les autres constructions, la hauteur de la construction mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel ne doit pas excéder 15 mètres en tout point du bâtiment.

Article UE-11 Aspect extérieur

- 11.1 Toute construction doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages, y compris les annexes et les enseignes.
- 11.2 La composition architecturale des bâtiments devra concourir à l'expression d'une unité de l'ensemble des volumes bâtis accueillant les activités, magasins, ateliers ou bureaux

constituant les différentes fonctions des programmes. Les parties de ces programmes, affectées aux bureaux, pourront être traitées de façon singulière, apportant la diversification de l'aspect des bâtiments.

- 11.2.1 La polychromie utilisée sera d'au maximum deux teintes, seuls les ébrasements, les fermetures et leurs encadrements pouvant introduire une troisième couleur.
- 11.2.2 Les parties de bâtiments réalisées en bardage le seront en pose horizontale.
- 11.3 Les couvertures à faible pente ou les toitures terrasses seront habillées par des acrotères.
- 11.4 En vue de permettre la réalisation de bâtiments d'architecture affirmée, des dispositions autres que celles prévues aux alinéas 11.2.2, 11.3 pourront être autorisées.
- 11.5 Les adaptations au sol devront être étudiées de façon à modifier au minimum le terrain.
- 11.6 L'usage de matériaux sommaires ou de qualité médiocre et la construction de bâtiments à caractère provisoire ou démontables sont interdits.
- 11.7 La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m et elles seront obligatoirement réalisées en mailles soudées 50 x 200 plastifiées vert.
- 11.8 Les coffrets de comptage et de raccordement seront obligatoirement intégrés soit au bâtiment, soit à un muret de signalétique du bâtiment sauf dans le cas de réalisation de clôture où ils pourront être intégrés à cette dernière.

Article UE-12 Stationnement des véhicules

- 12.1 Le stationnement des véhicules, qu'il s'agisse des véhicules légers ou poids lourds, propres à l'entreprise ou de ceux utilisés par le personnel ou les visiteurs, doit obligatoirement être assuré en dehors des emprises publiques avec pour les véhicules léger un minimum de :
 - 1 place pour 35 m² de surface de bureaux
 - 1 place pour 100 m² de surface de locaux destinés à la production
 - 1 place pour 400 m² de surface de stockage.
- 12.2 Ces surfaces ne comprennent pas les aires destinées au stationnement des poids lourds qui seront aménagées en plus.
- 12.3. Les aires de stationnement des véhicules légers seront réalisées en revêtement poreux.
- 12.4 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

Article UE-13 Espaces libres et plantations

- 13.1 Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.2 Ces installations comprendront, au droit des limites séparatives constituant une limite avec une zone naturelle, et le plus près possible des clôtures, des plantations d'arbres de hautes tiges. Le long des limites séparatives avec la zone urbaine à vocation principale d'habitat il sera obligatoirement réalisé un écran végétal, sans qu'il puisse excéder une hauteur de 10 m.
- 13.3 Les plantations et espaces verts visés aux articles 13.1 et 13.2 feront l'objet d'un plan d'aménagement des abords, joint à la demande de permis de construire.

SECTION III Possibilités maximales d'occupations du sol

Article UE-14 Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone UE.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AUC

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUC.1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions à usage d'habitation, industriel, d'artisanat et d'entrepôt et les installations classées sauf celles visées à l'article 2
- 1.2 Les lotissements à usages d'activités.
- 1.3 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure.
- 1.4 Le stationnement isolé des caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à titre permanent ou saisonnier. Les habitations légères de loisirs (y compris les bungalows, les mobil-homes) et les parcs résidentiels de loisirs.

Article AUC.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

- 2.1 Dans le secteur de zone AUCe, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.2 Dans le reste de la zone, sont autorisés, à condition de faire l'objet d'un projet d'ensemble :
 - 2.2.1 - les habitations, les lotissements et les opérations groupées
 - 2.2.2 - l'aménagement de terrains visés à l'article R444.3. en vue de l'accueil d'habitat léger de loisirs, à condition de ne pas être implanté sur la totalité de la zone ;
 - 2.2.3 - les équipements publics.

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article AUC-3 Accès et voirie

- 3.1 Accès
 - 3.1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
 - 3.1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
 - 3.1.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :
 - la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
 - l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.
- 3.2 Voirie
 - 3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

- 3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.
- 3.2.3 Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.

Article AUC-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

4.3 Assainissement eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit permettre de :

- Gérer une pluie de 50 mm (5m3 d'eau produits pour 100 m2 imperméabilisés).***
- Privilégier la gestion à la parcelle par infiltration (tranchées d'infiltration, noues, fossé filtrants, lit d'infiltration, mare temporaire).***

Pour ce faire, un test de perméabilité pourra être demandé dans les secteurs où un doute existe sur la capacité d'infiltration du terrain. Ce test est notamment à faire lorsque la parcelle est secteur d'assainissement non collectif.

- En cas d'impossibilité d'infiltration à la parcelle, l'ouvrage mis en œuvre devra assurer un débit de fuite limité à 2L/s/ha (ouvrage de stockage tampon type mare, fossé, merlon planté...).

Quel que soit l'ouvrage mis en œuvre, il devra pouvoir se vidanger dans les 48 h.

Par ailleurs :

- les puits, ou puits d'infiltration, sont interdits sauf autorisation préfectorale,***
- les lotissements de plus d'un hectare doivent faire l'objet d'un dossier au titre de la loi sur l'eau, instruit par la DISE (projet + impluvium < 20 ha : déclaration, > 20 ha : autorisation). Ces lotissements devront gérer la pluie de fréquence décennale la plus défavorable et assurer un débit de fuite maximal de 2 L/s/ha, conformément aux prescriptions de la DISE.***

Les demandes de permis de construire devront présenter les modalités de gestion des eaux pluviales. Les dimensions données au système de gestion des eaux pluviales devront être fournies dans le dossier.

Il n'est pas demandé de gestion spécifique des eaux pluviales pour les extensions, toitures ou terrasses, de moins de 20 m2.

Par ailleurs, lorsque le réseau pluvial existe, et notamment si des ouvrages de stockage sont mis en œuvre à l'aval de celui-ci, le rejet direct au réseau peut être envisagé. Le demandeur devra alors en faire la demande auprès du gestionnaire du réseau pluvial.

Article AUC-5 Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article AUC-6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

6.1 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions de l'article 6.2, être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction.

6.2. Les autres constructions, devront être implantées à un recul de 3 m minimum de la limite

Article AUC-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions ou parties de constructions, d'une hauteur telles que définies aux articles 10.1 et 10.3, n'excédant pas 3 m à l'égout seront implantées, soit en limite, soit avec un recul minimum de 3 m.

Dans le cas, d'implantation en limite et s'il existe une haie en limite séparative ou sur l'un des fonds mitoyens, un recul nécessaire à la conservation de la haie, au moins égal à 1 m pourra être prescrit.

- 7.2 Pour les constructions à usage d'habitation comportant au plus deux niveaux habitables, ou parties de ces constructions, excédant 3 m de hauteur à l'égout ou à l'acrotère, un recul au moins égal à 3 m sera respecté.
- 7.3 Pour les autres constructions excédant 3 m à l'égout ou à l'acrotère, un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à cette hauteur devra être respecté avec un minimum de 3 m.
- 7.4 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, un recul inférieur à 3m pourra, outre les dispositions des articles 7.1. à 7.3. être autorisé, mais au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment.

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

Les constructions sont implantées soit jointives soit séparées par une distance au moins égale à la moitié de la moyenne des hauteurs des façades en vis à vis. Toutefois lorsque les façades en vis à vis ne comportent pas de baie, il n'est pas fixé de recul.

Article AUC-9 Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes et tous débords, (balcons, porches, etc.).

- 9.1 Pour les constructions d'usage d'habitat, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 30% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.
- 9.2. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour les autres destinations.

Article AUC-10 Hauteur des constructions

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur mesurée en tous points de la construction et le plus haut du terrain naturel au pied de la construction. La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

- 10.1 Les constructions à usage d'habitation ne devront excéder ni 9,5 m à l'égout ni 4 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez-de-chaussée (R + 2 + C)
La hauteur à l'égout de toitures fixée ci-dessus pourra être dépassée pour la réalisation d'éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escaliers, attiques, auvents, ouvrages techniques d'extraction ou de machines d'ascenseur...), sans toutefois excéder la hauteur totale de la construction.
- 10.2 La hauteur maximale à l'égout des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est fixée à la hauteur prescrite en 10.1 majorée d'un tiers.
- 10.3 Les autres constructions ne devront excéder ni 7 m à l'égout ni 10 m de hauteur totale)
- 10.4 Le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,20 m au-dessus du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction au point le plus haut du terrain naturel pour les terrains en pente. Pour les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée n'excédera pas 0,50 m au-dessus du terrain naturel en tout point du périmètre de la construction.

Article AUC-11 Aspect extérieur

Généralités

:

- 11.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.
- 11.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en 11.1.

Façades :

- 11.3 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.
- 11.4 L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.
- 11.5 Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.
- 11.6 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture: modénature, corniche, bandeau, etc...

Toitures :

- 11.7 Les toitures terrasses ou monopentes sont interdites :
- 11.7.1 Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives, une toiture monopente est autorisée; lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°.
- 11.7.2 Pour les annexes de faible volume, les toitures terrasses et monopentes peuvent être autorisées à condition de ne pas être visible des voies publiques et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.
- 11.7.3 Les toitures à versants présenteront un débord minimum de 30 cm (en long pan et en pignon) et **une pente minimale de 35%**
- 11.8 Les dispositions de l'article 11.7 ne s'appliquent pas en vue de permettre :
- l'expression d'une recherche architecturale de qualité
 - la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants (**tels que vérandas, abris de jardins, toiture à 4 pans ...**)
- sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Couvertures :

- 11.9 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise ou tuile naturelle. Les matériaux de couverture visés ci-dessus auront un aspect d'au minimum 20 éléments au mètre carré.
- 11.10 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.
- 11.11 Les matériaux ondulés à base de liants minéraux et les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.12 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.13 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité,

mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.

Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...) :

- 11.14 Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.
- 11.15 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale.
Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

Clôture :

- 11.16. La hauteur maximum des clôtures végétales ou en maçonnerie, grilles et grillages est fixée à 2 m.
Sur rue, les clôtures grillagées de plus de 1,50 m devront obligatoirement être doublées de haies végétales.
- 11.17. Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes.
- 11.18 Les haies végétales seront constituées d'essences locales: charmes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc... et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs.
- 11.19 Sur rue, l'utilisation de plaque ciment préfabriquée en clôture est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,60 m de hauteur maximum.
- 11.20 Les piliers des portails en bloc de béton préfabriqué imitant la pierre **et les portails PVC blancs** sont interdits.

Article AUC-12 Stationnement des véhicules

- 12.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :
- 12.1.1 Pour les constructions à usage d'habitat :
- **1 place de stationnement pour les studios, T1 et T2.**
 - **2 places de stationnement à partir d'un T3.**
 - 1 emplacement vélo par logement intégré à la construction.
- 12.1.2 Pour les activités de bureaux :
- 1 place pour 35 m² de SHON
- Pour les commerces :
- jusqu'à 300 m² de surface de vente, le nombre de place exigible sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.
 - entre 300 m² et 600 m² : 1 place pour 100 m² de surface de vente
 - à partir de 600 m² : 3 places pour 100 m² de surface de vente.
- 12.2 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- 12.3 En complément des prescriptions ci-dessus des aires de stationnement de camions ou de véhicules de livraisons peuvent être exigées en fonction de la nature des activités.

Article AUC-13 Espaces libres et plantations

- 13.1 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoires par des dépôts.
- 13.2 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une ***plantation d'essence locale (voir liste en annexe du règlement)***
- 13.3 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, ou essences similaires.

SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AUC-14 Possibilités maximales d'occupation du sol

- 14.1 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, le C.O.S. maximum est fixé à 1,2
- 14.2 Pour les autres constructions le coefficient d'occupation du sol maximum applicable à la zone est de 0,60.

CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUM

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUM.1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions à usage industriel, d'artisanat et d'entrepôt ainsi que les installations classées sauf celles visées à l'article AUM.2
- 1.2 Les lotissements à usages d'activités.
- 1.3 Le stationnement isolé des caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à titre permanent ou saisonnier. Les habitations légères de loisirs (y compris les bungalows, les mobil-homes) et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.4 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure.

Article AUM.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Peuvent être autorisées :

- 2.1 Les lotissements et les opérations groupées à condition d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble.
- 2.2 Les constructions à usage d'activités artisanales et commerciales et les installations classées, quel que soit le régime auxquelles elles sont soumises dans le cadre de la législation pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier, qu'elles ne compromettent pas l'équilibre du cadre urbain et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries et l'assainissement.

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article AUM-3 Accès et voirie

- 3.1 Accès
 - 3.1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
 - 3.1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
 - 3.1.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :
 - la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
 - l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.
- 3.2 Voirie
 - 3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
 - 3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.
 - 3.2.3 Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.

Article AUM-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

4.3 Assainissement eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit permettre de :

- Gérer une pluie de 50 mm (5m3 d'eau produits pour 100 m2 imperméabilisés).***
- Privilégier la gestion à la parcelle par infiltration (tranchées d'infiltration, noues, fossé filtrants, lit d'infiltration, mare temporaire).***

Pour ce faire, un test de perméabilité pourra être demandé dans les secteurs où un doute existe sur la capacité d'infiltration du terrain. Ce test est notamment à faire lorsque la parcelle est secteur d'assainissement non collectif.

- En cas d'impossibilité d'infiltration à la parcelle, l'ouvrage mis en œuvre devra assurer un débit de fuite limité à 2L/s/ha (ouvrage de stockage tampon type mare, fossé, merlon planté...).

Quelque soit l'ouvrage mis en œuvre, il devra pouvoir se vidanger dans les 48 h.

Par ailleurs :

- les puits, ou puits d'infiltration, sont interdits sauf autorisation préfectorale,***
- les lotissements de plus d'un hectare doivent faire l'objet d'un dossier au titre de la loi sur l'eau, instruit par la DISE (projet + impluvium < 20 ha : déclaration, > 20 ha : autorisation). Ces lotissements devront gérer la pluie de fréquence décennale la plus défavorable et assurer un débit de fuite maximal de 2 L/s/ha, conformément aux prescriptions de la DISE.***

Les demandes de permis de construire devront présenter les modalités de gestion des eaux pluviales. Les dimensions données au système de gestion des eaux pluviales devront être fournies dans le dossier.

Il n'est pas demandé de gestion spécifique des eaux pluviales pour les extensions, toitures ou terrasses, de moins de 20 m2.

Par ailleurs, lorsque le réseau pluvial existe, et notamment si des ouvrages de stockage sont mis en œuvre à l'aval de celui-ci, le rejet direct au réseau peut être envisagé. Le demandeur devra alors en faire la demande auprès du gestionnaire du réseau pluvial.

Article AUM-5 Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article AUM-6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

- 6.1 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pourront, outre les dispositions de l'article 6.2, être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction.
- 6.2. Les autres constructions, devront être implantées à un recul de 3 m minimum de la limite d'emprise publique future ou existante.

Article AUM-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions ou parties de constructions, d'une hauteur telles que définies aux articles 10.1 et 10.2, n'excédant pas 3 m à l'égout seront implantées, soit en limite, soit avec un recul minimum de 3 m.
Dans le cas, d'implantation en limite et s'il existe une haie en limite séparative ou sur l'un des fonds mitoyens, un recul nécessaire à la conservation de la haie, au moins égal à 1 m pourra être prescrit.
- 7.2 Pour les constructions à usage d'habitation comportant au plus deux niveaux habitables, ou parties de ces constructions, excédant 3 m de hauteur à l'égout ou à l'acrotère, un recul au moins égal à 3 m sera respecté.
- 7.3 Pour les autres constructions excédant 3 m à l'égout ou à l'acrotère, un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à cette hauteur devra être respecté avec un minimum de 3 m.
- 7.4 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, un recul inférieur à 3m pourra, outre les dispositions des articles 7.1. à 7.3. être autorisé, mais au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment.

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

Les constructions sont implantées soit jointives soit séparées par une distance au moins égale à la moitié de la moyenne des hauteurs des façades en vis à vis. Toutefois lorsque les façades en vis à vis ne comportent pas de baie, il n'est pas fixé de recul.

Article AUM-9 Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes et tous débords, (balcons, porches, etc.).

- 9.1 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 40% de la parcelle ou de l'unité foncière.
- 9.2 Pour les autres constructions l'emprise au sol est fixée à un maximum de 30% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.

Article AUM-10 Hauteur des constructions

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur mesurée en tous points de la construction et le plus haut du terrain naturel au pied de la construction. La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

- 10.1 Les constructions à usage d'habitation ne devront excéder ni 9,5 m à l'égout ni 4 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez-de-chaussée (R + 2 + C)
La hauteur à l'égout de toitures fixée ci-dessus pourra être dépassée pour la réalisation d'éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escaliers, attiques, auvents, ouvrages techniques d'extraction ou de machines d'ascenseur...), sans toutefois excéder la hauteur totale de la construction.
- 10.2 Les autres constructions ne devront excéder ni 7 m à l'égout ni 10 m de hauteur totale)
- 10.3 Le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,20 m au-dessus du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction au point le plus haut du terrain naturel pour les terrains en pente. Pour les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée n'excédera pas 0,50 m au-dessus du terrain naturel en tout point du périmètre de la construction.

Article AUM-11 Aspect extérieur

Généralités :

- 11.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.
- 11.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en 11.1.

Façades :

- 11.3 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.
- 11.4 L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.
- 11.5 Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.
- 11.6 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture: modénature, corniche, bandeau, etc...

Toitures :

- 11.7 Les toitures terrasses ou monopentes sont interdites :
- 11.7.1 Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives, une toiture monopente est autorisée; lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°.
- 11.7.2 Pour les annexes de faible volume, les toitures terrasses et monopentes peuvent être autorisées à condition de ne pas être visible des voies publiques et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.
- 11.7.3 Les toitures à versants présenteront un débord minimum de 30 cm (en long pan et en pignon) et **une pente minimale de 35%**
- 11.8 Les dispositions de l'article 11.7 ne s'appliquent pas en vue de permettre :
- l'expression d'une recherche architecturale de qualité
 - la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants (**tels que vérandas, abris de jardins, toiture à 4 pans ...**)
- sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Couvertures :

- 11.9 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise ou tuile naturelle. Les matériaux de couverture visés ci-dessus auront un aspect d'au minimum 20 éléments au mètre carré.
- 11.10 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.
- 11.11 Les matériaux ondulés à base de liants minéraux et les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.12 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.13 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois

lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.

Constructions annexes telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...) :

- 11.14 Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.
- 11.15 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale.
Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

Clôture :

- 11.16 La hauteur maximum des clôtures végétales ou en maçonnerie, grilles et grillages est fixée à 2 m.
Sur rue, les clôtures grillagées de plus de 1,50 m devront obligatoirement être doublées de haies végétales.
- 11.17. Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes.
- 11.18 Les haies végétales seront constituées d'essences locales: charmes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc... et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs.
- 11.19 Sur rue, l'utilisation de plaque ciment préfabriquée en clôture est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,60 m de hauteur maximum.
- 11.20 Les piliers des portails en bloc de béton préfabriqué imitant la pierre **et les portails PVC blancs** sont interdits.

Article AUM-12 Stationnement des véhicules

- 12.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :
- 12.1.1 Pour les constructions à usage d'habitat :
- **1 place de stationnement pour les studios, T1 et T2.**
 - **2 places de stationnement à partir d'un T3.**
 - 1 emplacement vélo par logement intégré à la construction.
- 12.1.2. Pour les activités artisanales :
- 1 place pour 35 m² de SHON pour la partie bureau
 - 1 place pour 100 m² de SHON pour la partie stockage et/ou production
- Pour les activités de bureaux :
- 1 place pour 35 m² de SHON
- Pour les commerces :
- jusqu'à 300 m² de surface de vente, le nombre de place exigible sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.
 - entre 300 m² et 600 m² : 1 place pour 100 m² de surface de vente
 - à partir de 600 m² : 3 places pour 100 m² de surface de vente.
- 12.2 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- 12.3 Pour les autres destinations des constructions ou installations, le nombre de places exigibles sera évalué en fonction des besoins liés à la nature de l'activité.
- 12.4 En complément des prescriptions ci-dessus des aires de stationnement de camions ou de véhicules de livraisons peuvent être exigées en fonction de la nature des activités.

Article AUM-13Espaces libres et plantations

- 13.1 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoires par des dépôts.
- 13.2 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une **plantation d'essence locale (voir liste en annexe du règlement)**
- 13.3 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, ou essences similaires.
- 13.4 Chaque construction nouvelle doit être accompagnée d'au moins un arbre par fraction de 200 m² de surface de parcelle.

SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AUM-14 Possibilités maximales d'occupation du sol

- 14.1 Le coefficient d'occupation du sol maximum applicable à la zone est de 0,40.

CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUL

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUL-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions à usage industriel, d'artisanat et d'entrepôt et les installations classées
- 1.2 Les lotissements à usages d'activités.
- 1.3 Le stationnement isolé des caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à titre permanent ou saisonnier. Les habitations légères de loisirs (y compris les bungalows, les mobil-homes) et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.4 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure.

Article AUL-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Peuvent être autorisées :

- 2.1 Dans la zone AUL, sauf dans le secteur AULa, les lotissements et les opérations groupées à condition d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble.
- 2.2 Les constructions à usage de bureaux à condition qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier, qu'elles ne compromettent pas l'équilibre du cadre urbain et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances occasionnées par le bruit et la circulation.
- 2.3 Les bâtiments d'emprise au sol supérieure à 300m², sous réserve d'être compatibles avec le cadre environnant, notamment dans les proportions des volumes bâtis par rapport au tissu urbain avoisinant, composé principalement de maisons individuelles.

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article AUL-3 Accès et voirie

- 3.1 Accès
 - 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
 - 3.1.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
 - 3.1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :
 - la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
 - l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.
 - 3.1.4. En bordure des RD56 et RD22, les terrains issus d'une division parcellaire devront être desservies par un accès unique commun à partir de ces voies.
- 3.2 Voirie
 - 3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
 - 3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.
 - 3.2.3 Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.

Article AUL-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

4.3 Assainissement eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit permettre de :

- Gérer une pluie de 50 mm (5m3 d'eau produits pour 100 m2 imperméabilisés).***
- Privilégier la gestion à la parcelle par infiltration (tranchées d'infiltration, noues, fossé filtrants, lit d'infiltration, mare temporaire).***

Pour ce faire, un test de perméabilité pourra être demandé dans les secteurs où un doute existe sur la capacité d'infiltration du terrain. Ce test est notamment à faire lorsque la parcelle est secteur d'assainissement non collectif.

- En cas d'impossibilité d'infiltration à la parcelle, l'ouvrage mis en œuvre devra assurer un débit de fuite limité à 2L/s/ha (ouvrage de stockage tampon type mare, fossé, merlon planté...).

Quel que soit l'ouvrage mis en œuvre, il devra pouvoir se vidanger dans les 48 h.

Par ailleurs :

- les puits, ou puits d'infiltration, sont interdits sauf autorisation préfectorale,***
- les lotissements de plus d'un hectare doivent faire l'objet d'un dossier au titre de la loi sur l'eau, instruit par la DISE (projet + impluvium < 20 ha : déclaration, > 20 ha : autorisation). Ces lotissements devront gérer la pluie de fréquence décennale la plus défavorable et assurer un débit de fuite maximal de 2 L/s/ha, conformément aux prescriptions de la DISE.***

Les demandes de permis de construire devront présenter les modalités de gestion des eaux pluviales. Les dimensions données au système de gestion des eaux pluviales devront être fournies dans le dossier.

Il n'est pas demandé de gestion spécifique des eaux pluviales pour les extensions, toitures ou terrasses, de moins de 20 m2.

Par ailleurs, lorsque le réseau pluvial existe, et notamment si des ouvrages de stockage sont mis en œuvre à l'aval de celui-ci, le rejet direct au réseau peut être envisagé. Le demandeur devra alors en faire la demande auprès du gestionnaire du réseau pluvial.

Article AUL-5 Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, le terrain doit avoir une superficie minimale de :

- 5.1. - 1500m² dans le secteur AULa ;**
- 5.2. - 1200 m² pour les parcelles déjà bâties dans le reste de la zone et en absence de desserte par les réseaux d'assainissement collectif**

Article AUL-6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

- 6.1 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pourront, outre les dispositions de l'article 6.2, être implantées à une distance au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.
- 6.2. Les autres constructions, devront être implantées à un recul de 3 m minimum de la limite d'emprise publique future ou existante.

Article AUL-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions ou parties de constructions, d'une hauteur telles que définies aux articles 10.1 et 10.2, n'excédant pas 3 m à l'égout seront implantées, soit en limite, soit avec un recul minimum de 3 m.
Dans le cas, d'implantation en limite et s'il existe une haie en limite séparative ou sur l'un des fonds mitoyens, un recul nécessaire à la conservation de la haie, au moins égal à 1 m pourra être prescrit.
- 7.2 Pour les constructions à usage d'habitation comportant au plus deux niveaux habitables, ou parties de ces constructions, excédant 3 m de hauteur à l'égout ou à l'acrotère, un recul au moins égal à 3 m sera respecté.
- 7.3 Pour les autres constructions excédant 3 m à l'égout ou à l'acrotère, un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à cette hauteur devra être respecté avec un minimum de 3 m.
- 7.4 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, un recul inférieur à 3m pourra, outre les dispositions des articles 7.1. à 7.3. être autorisé, mais au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment.

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

Les constructions sont implantées soit jointives soit séparées par une distance au moins égale à la moitié de la moyenne des hauteurs des façades en vis à vis. Toutefois lorsque les façades en vis à vis ne comportent pas de baie, il n'est pas fixé de recul.

Article AUL-9 Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes et tous débords, (balcons, porches, etc.).

- 9.1 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif l'emprise au sol est fixée à un maximum de 30% de la parcelle ou de l'unité foncière.
- 9.3 Pour les autres constructions l'emprise au sol est fixée à un maximum de 20% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.

Article AUL-10 Hauteur des constructions

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur mesurée en tous points de la construction et le plus haut du terrain naturel au pied de la construction. La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

- 10.1 Les constructions à usage d'habitation ne devront excéder ni 7 m à l'égout ni 3 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez-de-chaussée (R + 1 + C)
La hauteur à l'égout de toitures fixée ci-dessus pourra être dépassée pour la réalisation d'éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escaliers, attiques, auvents, ouvrages techniques d'extraction ou de machines d'ascenseur...), sans toutefois excéder la hauteur totale de la construction.

- 10.2 Les autres constructions ne devront excéder ni 7 m à l'égout ni 10 m de hauteur totale
- 10.3 Le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,20 m au-dessus du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction au point le plus haut du terrain naturel pour les terrains en pente. Pour les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée n'excédera pas 0,50 m au-dessus du terrain naturel en tout point du périmètre de la construction.

Article AUL-11 Aspect extérieur

Généralités :

- 11.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.
- 11.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en 11.1.

Façades :

- 11.3 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.
- 11.4 L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.
- 11.5 Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.
- 11.6 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture: modénature, corniche, bandeau, etc...

Toitures :

- 11.7 Les toitures terrasses ou monopentes sont interdites :
- 11.7.1 Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives, une toiture monopente est autorisée lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°.
- 11.7.2 Pour les annexes de faible volume, les toitures terrasses et monopentes peuvent être autorisées à condition de ne pas être visible des voies publiques et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.
- 11.7.3 Les toitures à versants présenteront un débord minimum de 30 cm (en long pan et en pignon) et **une pente minimale de 35%**
- 11.8 Les dispositions de l'article 11.7 ne s'appliquent pas en vue de permettre :
- l'expression d'une recherche architecturale de qualité
 - la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants (**tels que vérandas, abris de jardins, toiture à 4 pans ...**)
- sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Couvertures :

- 11.9 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise ou tuile naturelle. Les matériaux de couverture visés ci-dessus auront un aspect d'au minimum 20 éléments au mètre carré.
- 11.10 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.

- 11.11 Les matériaux ondulés à base de liants minéraux et les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.12 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.13 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.

Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...) :

- 11.14 Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.
- 11.15 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale.
Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

Clôture :

- 11.16 La hauteur maximum des clôtures végétales ou en maçonnerie, grilles et grillages est fixée à 2 m.
Sur rue, les clôtures grillagées de plus de 1,50 m devront obligatoirement être doublées de haies végétales.
- 11.17.
Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des hauteurs des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes.
- 11.18 Les haies végétales seront constituées d'essences locales: charmes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc... et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs.
- 11.19. Sur rue, l'utilisation de plaque ciment préfabriquée en clôture est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,60 m de hauteur maximum.
- 11.20 Les piliers des portails en bloc de béton préfabriqué imitant la pierre **et les portails PVC blancs** sont interdits.
- 11.21 Les bâtiments d'habitation visés à l'article AUL2.3 présenteront des volumes d'échelle compatibles avec les logements individuels avoisinants, notamment ils ne présenteront pas d'alignement de façade droite continue supérieure à 15 m. Seront recherchées :
- soit des volumétries de type « villa »
 - soit des recoupements verticaux des façades et des volumes exprimant l'échelle de l'habitat individuel.

Article AUL-12 Stationnement des véhicules

- 12.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :
- 12.1.1 Pour les constructions à usage d'habitat :
- **1 place de stationnement pour les studios, T1 et T2.**
 - **2 places de stationnement à partir d'un T3.**
 - 1 emplacement vélo par logement intégré à la construction.
- 12.1.2. Pour les activités de bureaux :
- 1 place pour 35 m² de SHON
- Pour les commerces :

- jusqu'à 300 m² de surface de vente, le nombre de place exigible sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.
 - entre 300 m² et 600 m² : 1 place pour 100 m² de surface de vente
 - à partir de 600 m² : 3 places pour 100 m² de surface de vente.
- 12.2 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- 12.3 Pour les autres destinations des constructions ou installations, le nombre de places exigibles sera évalué en fonction des besoins liés à la nature de l'activité.
- 12.4 En complément des prescriptions ci-dessus des aires de stationnement de camions ou de véhicules de livraisons peuvent être exigées en fonction de la nature des activités.

Article AUL-13 Espaces libres et plantations

- 13.1 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.2 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une **plantation d'essence locale (voir liste en annexe du règlement)**
- 13.3 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, ou essences similaires.
- 13.4 Chaque construction nouvelle doit être accompagnée d'au moins un arbre par fraction de 200 m² de surface de parcelle.

SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AUL-14 Coefficient d'occupation du sol

- 14.1 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, le C.O.S. maximum est fixé à 0,30
- 14.2 Pour les autres constructions, le coefficient d'occupation du sol maximum applicable est de :
- 0,15 dans le secteur AULa
 - 0,20 dans le reste de la zone

CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUE-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions sauf celles visées à l'article AUE-2
- 1.2 Les lotissements sauf ceux visés à l'article AUE-2
- 1.3 Les installations classées sauf celles visées à l'article AUE-2
- 1.4 Le stationnement isolé des caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à titre permanent ou saisonnier. Les habitations légères de loisirs (y compris les bungalows, les mobil-homes) et les parcs résidentiels de loisirs.

Article AUE-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Peuvent être autorisées :

- 2.1 Les opérations de constructions à usage industriel, d'artisanat, de bureaux, de services, de commerces et d'entrepôts ainsi que les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage, ou à la direction de ces établissements à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel des zones avoisinantes et avec le cadre environnant notamment dans les proportions des volumes bâtis dans le cas de mitoyenneté avec des habitations.
- 2.2 Les lotissements à usage d'activités.
- 2.3 Les installations classées sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries et l'assainissement.

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article AUE-3 Accès et voirie

- 3.1 Accès
 - 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
 - 3.1.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :
 - la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée
 - les véhicules automobiles et en particulier les poids lourds puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.
 - l'espace neutralisé, sur les voies publiques, pour l'aménagement de l'accès soit optimisé.
- 3.2 Voirie
 - 3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.
 - 3.2.2 Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées et aux opérations qu'elles doivent permettre.
 - 3.2.3 Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.

Article AUE-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement eaux usées

Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement.

4.3 Assainissement eaux pluviales

4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux tant en provenance des fonds émetteurs que vers les fonds récepteurs.

Les surfaces imperméabilisées, des aménagements extérieurs, seront limitées aux stricts besoins fonctionnels.

4.3.2. Les eaux pluviales collectées doivent faire l'objet d'une gestion par infiltration, pouvant nécessiter la création de stockages tampons dimensionnés pour un évènement pluvial d'occurrence 20 ans. En cas d'impossibilité d'infiltration, ou en complément, le débit de fuite des stockages tampons au réseau public ne pourra excéder l'équivalent de 10l/s/ha.

Les prescriptions ci-dessus pourront être satisfaites soit à l'échelle de la parcelle, soit à l'échelle d'une opération d'ensemble.

4.3.3 Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4.3.4. En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article AUE-5 Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, un terrain doit avoir une surface telle, qu'après réalisation du projet, la partie de terrain laissée libre de construction soit suffisante pour permettre un traitement des rejets des Eaux Usées, conforme à la réglementation en vigueur.

Article AUE-6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

6.1 *Les constructions devront observer un recul égal ou supérieur à 5 mètres par rapport aux emprises publiques.*

6.2 *Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, le recul pourra, outre les dispositions de l'article 6.1., être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.*

Article AUE-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. L'implantation des constructions devra respecter un éloignement au moins égal à 10m par rapport aux limites des zones UC, UM, AUC et AUM

7.2. L'implantation des constructions devra respecter un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, mesurée en tout point du bâtiment, hors ouvrages techniques, au droit de la limite séparative avec un minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives

- 7.3 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, des retraits inférieurs à cinq mètres pourront, outre les articles 7.1. et 7.2., être autorisés, mais au moins égaux à la moitié de la hauteur du bâtiment.

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

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

Article AUE-9 Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes et tous débords, (balcons, porches, etc.).

- 9.1 Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les agrandissements mesurés des bâtiments existants, les annexes jointives ou non de faible importance.
- 9.2 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif l'emprise au sol est fixée à la totalité de la parcelle ou de l'unité foncière.
- 9.3 Pour les autres constructions l'emprise au sol est fixée à un maximum de 50% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.

Article AUE-10 Hauteur des constructions

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur mesurée en tous points de la construction et le plus haut du terrain naturel au pied de la construction. La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

- 10.1 Pour les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour les ouvrages à caractère technique tels que pylônes, machinerie, élévateurs et autres superstructures, etc ... et pour les ouvrages techniques des activités autorisées dans la zone en vue de permettre le respect des prescriptions résultant de la réglementation en matière d'installations classées, la hauteur maximale à l'égout est fixée à la hauteur prescrite en 10.3 majorée d'un tiers.
- 10.2 Pour les autres constructions, la hauteur de la construction mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel ne doit pas excéder 15 mètres en tout point du bâtiment.

Article AUE-11 Aspect extérieur

- 11.1 Toute construction doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages, y compris les annexes et les enseignes.
- 11.2 La composition architecturale des bâtiments devra concourir à l'expression d'une unité de l'ensemble des volumes bâtis accueillant les activités, magasins, ateliers ou bureaux constituant les différentes fonctions des programmes. Les parties de ces programmes, affectées aux bureaux, pourront être traitées de façon singulière, apportant la diversification de l'aspect des bâtiments.
- 11.2.1 La polychromie utilisée sera d'au maximum deux teintes, seuls les ébrasements, les fermetures et leurs encadrements pouvant introduire une troisième couleur.
- 11.2.2 Les parties de bâtiments réalisées en bardage le seront en pose horizontale.
- 11.3 Les couvertures à faible pente ou les toitures terrasses seront habillées par des acrotères.
- 11.4 En vue de permettre la réalisation de bâtiments d'architecture affirmée, des dispositions autres que celles prévues aux alinéas 11.2.2, 11.3 pourront être autorisés.
- 11.5 Les adaptations au sol devront être étudiées de façon à modifier au minimum le terrain.

- 11.6 L'usage de matériaux sommaires ou de qualité médiocre et la construction de bâtiments à caractère provisoire ou démontables sont interdits.
- 11.7 La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m et elles seront obligatoirement réalisées en mailles soudées 50 x 200 plastifiées vert.
- 11.8 Les coffrets de comptage et de raccordement seront obligatoirement intégrés soit au bâtiment, soit à un muret de signalétique du bâtiment sauf dans le cas de réalisation de clôture où ils pourront être intégrés à cette dernière.

Article AUE-12 Stationnement des véhicules

- 12.1 Le stationnement des véhicules, qu'il s'agisse des véhicules légers ou poids lourds, propres à l'entreprise ou de ceux utilisés par le personnel ou les visiteurs, doit obligatoirement être assuré en dehors des emprises publiques avec pour les véhicules léger un minimum de :
- 1 place pour 35 m² de surface de bureaux
 - 1 place pour 100 m² de surface de locaux destinés à la production
 - 1 place pour 400 m² de surface de stockage.
- 12.2 Ces surfaces ne comprennent pas les aires destinées au stationnement des poids lourds qui seront aménagées en plus.
- 12.3. Les aires de stationnement des véhicules légers seront réalisées en revêtement poreux.
- 12.4 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

Article AUE-13 Espaces libres et plantations

- 13.1 Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.2 Ces installations comprendront, au droit des limites séparatives constituant une limite avec une zone naturelle, et le plus près possible des clôtures, des plantations d'arbres de hautes tiges. Le long des limites séparatives avec la zone urbaine à vocation principale d'habitat il sera obligatoirement réalisé un écran végétal, sans qu'il puisse excéder une hauteur de 10 m.
- 13.3 Les plantations et espaces verts visés aux articles 13.1 et 13.2 feront l'objet d'un plan d'aménagement des abords, joint à la demande de permis de construire.

SECTION III Possibilités maximales d'occupations du sol

Article AUE-14 Coefficient d'occupation du sol C.O.S.

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone AUE

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A-1 Occupations et utilisations du sol interdites

Tous les types d'occupation et d'utilisation du sol sauf ceux visés à l'article A 2.

Article A-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

- 2.1 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.
- 2.2 Les changements de destination des bâtiments désignés au plan de délimitation en zones et à la partie 2 « prescriptions complémentaires figurant aux documents graphiques » du présent document.

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article A-3 Accès et voirie

- 3.1 Accès
 - 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
 - 3.1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
 - 3.1.3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
 - 3.1.4. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie

L'ouverture de voies privées est autorisée, pour des raisons soit techniques, soit liées à des aménagements fonciers, afin de permettre l'exploitation des parcelles et la desserte des constructions ou installations existantes ou autorisées dans la zone.

Article A-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, notamment à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et au DTU 64-1.

4.3 Assainissement eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit permettre de :
- Gérer une pluie de 50 mm (5m3 d'eau produits pour 100 m2 imperméabilisés).

- Privilégier la gestion à la parcelle par infiltration (tranchées d'infiltration, noues, fossé filtrants, lit d'infiltration, mare temporaire).

Pour ce faire, un test de perméabilité pourra être demandé dans les secteurs où un doute existe sur la capacité d'infiltration du terrain. Ce test est notamment à faire lorsque la parcelle est secteur d'assainissement non collectif.

- En cas d'impossibilité d'infiltration à la parcelle, l'ouvrage mis en œuvre devra assurer un débit de fuite limité à 2L/s/ha (ouvrage de stockage tampon type mare, fossé, merlon planté...).

Quel que soit l'ouvrage mis en œuvre, il devra pouvoir se vider dans les 48 h.

Par ailleurs :

- les puits, ou puits d'infiltration, sont interdits sauf autorisation préfectorale,
- les lotissements de plus d'un hectare doivent faire l'objet d'un dossier au titre de la loi sur l'eau, instruit par la DISE (projet + impluvium < 20 ha : déclaration, > 20 ha : autorisation). Ces lotissements devront gérer la pluie de fréquence décennale la plus défavorable et assurer un débit de fuite maximal de 2 L/s/ha, conformément aux prescriptions de la DISE.

Les demandes de permis de construire devront présenter les modalités de gestion des eaux pluviales. Les dimensions données au système de gestion des eaux pluviales devront être fournies dans le dossier.

Il n'est pas demandé de gestion spécifique des eaux pluviales pour les extensions, toitures ou terrasses, de moins de 20 m².

Par ailleurs, lorsque le réseau pluvial existe, et notamment si des ouvrages de stockage sont mis en œuvre à l'aval de celui-ci, le rejet direct au réseau peut être envisagé. Le demandeur devra alors en faire la demande auprès du gestionnaire du réseau pluvial.

4.4 Electricité

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.

Article A-5 Caractéristiques des terrains

Sans objet, sauf pour les terrains supportant des bâtiments dont le changement d'affectation est autorisé en 2.2 pour lesquels la surface de chaque lot créé devra être au minimum de 2000 m² en l'absence de raccordement au réseau collectif d'assainissement.

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

- 6.1 Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10m de l'alignement de fait.
- 6.2. Dans le secteur Ae, les constructions doivent être implantées, soit en limite des voies et emprises publiques, soit observer un recul au moins égal à 10m.
- 6.3 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et pour les constructions nouvelles à vocation agricole nécessitant des implantations différentes en raison de contraintes techniques ou d'exploitation, le recul devra être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

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

- 7.1 Les constructions doivent être implantées à un minimum de 5m par rapport aux limites de propriétés.
- 7.2. Dans le secteur Ae, les constructions doivent être implantées soit avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère soit en limite séparative du fait de contraintes techniques liées aux dimensions des parcelles et à leur configuration.

- 7.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments existants, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux constructions nouvelles à vocation agricole nécessitant des implantations différentes en raison de contraintes techniques ou d'exploitation.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article A-9 Emprise au sol

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article A-10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur mesurée en tous points de la construction et le plus haut du terrain naturel au pied de la construction. La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

- 10.1 Les constructions à usage d'habitation ne devront excéder ni 7 m à l'égout ni 3 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez-de-chaussée (R + 1 + C), sauf celles visées dans l'article 10.4
La hauteur à l'égout de toitures fixée ci-dessus pourra être dépassée pour la réalisation d'éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escaliers, attiques, auvents, ouvrages techniques d'extraction ou de machines d'ascenseur...), sans toutefois excéder la hauteur totale de la construction.
- 10.2 La hauteur maximale à l'égout des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est fixée à la hauteur prescrite en 10.1 majorée de 50%.
- 10.3 Les autres constructions ne devront excéder ni 10 m à l'égout ou à l'acrotère ni une hauteur au faîtage supérieure à 15 m, sauf celles visées dans l'article 10.4
- 10.4 Les agrandissements des bâtiments existants d'une hauteur supérieure aux maxima fixés aux articles 10.1 et 10.3 pourront présenter des hauteurs supérieures à ces valeurs sans toutefois excéder la hauteur (totale et à l'égout) de la construction initiale.
- 10.5. Dans le cas d'installations techniques, nécessitant un dépassement des hauteurs visées dans les articles 10.1 à 10.4 (silo, cheminée, etc), il n'est pas fixé de prescriptions particulières.
- 10.6 Le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,20 m au-dessus du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction au point le plus haut du terrain naturel pour les terrains en pente. Pour les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée n'excédera pas 0,50 m au-dessus du terrain naturel en tout point du périmètre de la construction.

Article A-11 Aspect extérieur

Généralités :

- 11.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.
- 11.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en 11.1.

Façades :

- 11.3 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.
- 11.4 L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit sauf en cas de nécessité technique. L'emploi de bardages métalliques brillants est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cadre d'une volonté expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.
- 11.5 Les enduits seront peints ou de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.
- 11.6 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture: modénature, corniche, bandeau, etc...

Couvertures :

- 11.7 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise ou tuile
- 11.8 Les matériaux métalliques brillants sont interdits.
- 11.9 Les matériaux ondulés à base de liants minéraux et les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.10 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.11 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.

Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...):

- 11.12 Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.
- 11.13 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale.
Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

Clôture :

- 11.14 La hauteur maximum des clôtures végétales ou en maçonnerie, grilles et grillages est fixée à 2 m.
Sur rue, les clôtures grillagées de plus de 1,50 m devront obligatoirement être doublées de haies végétales.
- 11.15 Les haies végétales seront constituées d'essences locales: charmes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc... et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs.
- 11.16 Sur rue, l'utilisation de plaque ciment préfabriquée en clôture est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,60 m de hauteur maximum.
- 11.17 **Les portails PVC blancs sont interdits**

Logements :

- 11.18 Les constructions doivent être adaptées à la topographie du terrain et les exhaussements de sous-sol limités.

Article A-12 Stationnement

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

Article A-13 Espaces libres et plantations

- 13.1 Les espaces boisés classés et les alignements classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L130 du Code de l'Urbanisme.
- 13.2 L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.
- 13.3 Les plantations d'alignement, haies, écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale.

SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol**Article A-14 Possibilité maximale d'occupation du sol (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N-1 Occupations et utilisations du sol interdites

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sauf ceux visés à l'article N-2.

Article N-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Peuvent être autorisés :

- 2.1 Les travaux d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des installations de services publics et d'intérêts collectifs à condition qu'ils respectent le cadre environnant.
- 2.2 Les travaux de réhabilitations, restructuration et changement de destination des constructions existantes ainsi que leur agrandissement mesuré.
- 2.3 Dans le secteur Nj, les abris de jardins, installations et les locaux communs qui sont liés à l'usage des jardins familiaux à l'exception de toute autre utilisation.

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article N-3 Accès et voirie

- 3.1 Dans les secteurs Nv et Nj, il n'est pas fixé de prescriptions particulières
- 3.2 Sans objet pour le reste de la zone

Article N-4 Desserte par les réseaux

- 4.1 Dans les secteurs Nv et Nj, il n'est pas fixé de prescriptions particulières
- 4.2 Sans objet pour le reste de la zone

Article N-5 Caractéristiques des terrains

- 5.1 Dans les secteurs Nv et Nj, il n'est pas fixé de prescriptions particulières
- 5.2 Sans objet pour le reste de la zone

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

- 6.1 Les agrandissements mesurés doivent être implantés avec un recul ou moins égal au recul de l'implantation existante.
- 6.2 Dans le secteur Nj, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 10 mètres de l'emprise publique.
- 6.3 Sans objet pour le reste de la zone

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

- 7.1 Dans le secteur Nv, les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à une distance égale à la moitié de la hauteur.
- 7.2 Sans objet pour le reste de la zone

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

- 8.1 Dans les secteurs Nv et Nj, il n'est pas fixé de prescriptions particulières
- 8.2 Sans objet pour le reste de la zone

Article N-9 Emprise au sol

- 9.1 Dans les secteurs Nv et Nj, il n'est pas fixé de prescriptions particulières
- 9.2 Sans objet pour le reste de la zone

Article N-10 Hauteur maximum des constructions

- 10.1 Dans le secteur Nv, la hauteur des agrandissements mesurés est limitée à la hauteur de la construction initiale
- 10.2 Dans le secteur Nj, la hauteur de toute construction ne pourra excéder 2m à l'égout.
- 10.3 Sans objet, pour le reste de la zone

Article N-11 Aspect extérieur

- 11.1 Dans le secteur Nv, toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur devra respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain.
- 11.2 Dans le secteur Nj, les constructions d'abris sont autorisées à condition de présenter une identité architecturale entre chaque abri et de recevoir une façade avec parement en bois.
- 11.3 Sans objet pour le reste de la zone

Article N-12 Stationnement

- 12.1 Dans les secteurs Nv et Nj, il n'est pas fixé de prescriptions particulières
- 12.2 Sans objet pour le reste de la zone

Article N-13 Espaces libres et plantations

- 13.1 Les plantations existantes doivent être préservées.
- 13.2 Les plantations d'alignement, haies, écrans de verdure, doivent être constitués d'espèces d'essence locale.
- 13.3 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, ou essences similaires.

SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N-14 Possibilités maximales d'occupation du sol (C.O.S.)

- 14.1 Dans les secteurs Nv et Nj, il n'est pas fixé de prescriptions particulières
- 14.2 Sans objet pour le reste de la zone

II – PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

- **les espaces boisés classés, plantations d'alignements et arbres isolés** délimités en application du L130-1 et du R123-11a du code de l'urbanisme ;
Cette prescription concerne des plantations existantes ou des plantations à créer, et interdit toutes occupations et utilisations des sols qui s'opposeraient à la préservation ou à la création des plantations.
- **la coupure verte à protéger ou à mettre en valeur du château de Thévray**, en application de l'article R123-11-h
Sont concernés des terrains classés en UC, Nv et A. La protection de la coupure verte comme élément de paysage implique son inconstructibilité sauf pour les agrandissements mesurés des constructions existantes, localisées exclusivement dans la zone Nv.
- **les espaces publics et/ou paysagers à protéger** en application du R123-11.h du code de l'urbanisme ;
Il s'agit de la place de la Libération, de la parcelle de l'actuel Musée de l'Horlogerie et de l'aire de jeux projetée rue Hennion.
Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- **le tracé des sentes piétonnes à créer** en application du L123-1-6 du code de l'urbanisme ;
Cette prescription interdit toute utilisation du sol incompatible avec le maintien ou la création d'itinéraires piétons.
- **les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts** délimités en application du R123-11d du code de l'urbanisme

N°	Destination de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Superficie approximative
ER1	Création d'une voie à l'Est de la mairie dans le but de faciliter l'accès à la place du 19 mars 1962	Commune	100 m²
ER2	Extension du cimetière, entre la rue des Peupliers et la rue des cerisiers	Commune	5685 m ²
ER5	Aménagement de la Côte de Bailly	Commune	8975 m ²
ER6	Création d'une liaison douce au niveau du Bout d'Amont	Commune	9950 m ²
ER8	Equipeement touristique et culturel dans l'ancien corps de ferme du château de Thévray	Commune	2630 m²
ER9	Création d'une voie d'une largeur de 12m afin de créer une desserte pour la zone d'extension d'Activa 2000.	Commune	9369 m ²
ER10	Création d'un équipement sportif	Commune	2,78 ha
ER11	Création d'un ouvrage de rétention des eaux	Commune	1,3 ha

- **Les emplacements réservés en application du b de l'article L. 123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes ;**

ERA	<i>Emplacement réservé pour la mixité sociale de l'habitat (logements intergénérationnels et PMR)</i>	Commune	5900 m²
------------	--	---------	---------------------------

Il est rappelé que le Code de l'Urbanisme dispose, notamment dans son article L. 123.17 :

- Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, peut, dès que le plan est opposable aux tiers, même si une décision de sursis à statuer lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux article L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme
- Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L.123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L230-1 et suivants.

La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans un délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

- **les immeubles à protéger pour lesquels la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir** ; délimités en application du R123-11h du code de l'urbanisme
- **les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole, conformément aux articles L123-3-1 et R123-12 du Code de l'Urbanisme.
- **les mares à protéger**, en application de l'article R123-11-h du code de l'urbanisme
Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application du R123-11.h et, non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article R442-2 du Code de l'Urbanisme).
- **les secteurs de risques naturels liés aux axes de ruissellements**, délimités en application du R123-11b du code de l'urbanisme ;
Cette prescription entraîne l'inconstructibilité des terrains concernés par l'indication d'axe de ruissellement.
Sont autorisées les réhabilitations des constructions existantes y compris leurs extensions mesurées pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements. Sont également autorisés les changements d'affectation à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
En outre, dans toutes ces zones, les remblais et les excavations sont interdits, sauf si ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques.
- **Les secteurs de préservation de ressources naturelles**, délimités en application du R123-11-b du code de l'Urbanisme.

Dans ce secteur, correspondant au périmètre de protection éloigné du captage d'Envermeu, les prescriptions à respecter sont les suivantes :

Les puits filtrants doivent être abandonnés au profit de systèmes conformes aux normes en vigueur

Les remblaiements ne peuvent être effectués qu'avec des matériaux inertes.

Les ordures et détritiques (ménagers, artisanaux ou industriels) ne pourront être entreposés sans autorisation.

L'agriculture devra être conduite de façon rationnelle, sans surutilisation d'engrais, de produits phytosanitaires ou pesticides.

Toute modification ou nouvelle voie de communication sera réalisée en prévenant de tout risque de déversement de produits de nature à polluer la nappe.

Pour l'agrandissement ou la création d'un cimetière, une étude préalable sera réalisée et soumise à l'avis de l'hydrologue agréé.

- **les secteurs de risques naturels liés aux présomptions de cavités souterraines** délimités en application du R123-11b du code de l'urbanisme ;

Dans les espaces concernés par une zone de risque liée à la présomption de cavité souterraine, seuls sont autorisés :

- dans les zones **U, AU, N** :

- la réhabilitation des constructions existantes y compris leurs extensions mesurées pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements
- la reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement de sol.

- dans la zone **A** :

- la réhabilitation des constructions existantes y compris leurs extensions mesurées et leurs annexes jointives ou non, pour la mise en conformité des installations agricoles et pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- la reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement de sol.

- **les secteurs de risques technologiques soumis à condition**, en application de l'article R123-11-b du code de l'urbanisme

La zone rapprochée Z1 n'a pas vocation à la construction ou à l'installation d'autres locaux nouveaux habités ou occupés par des tiers ou de voies de circulation nouvelles autres que celles nécessaires à la desserte et à l'exploitation des installations industrielles. Il est prescrit de ne pas augmenter le nombre de personnes présentes par de nouvelles implantations hors de l'activité engendrant cette zone, des activités connexes et des industries mettant en œuvre des produits ou des procédés de nature voisine et à faible densité d'emploi.

La zone éloignée Z2 n'a pas vocation à la construction ou à l'installation de nouveaux établissements recevant du public, d'immeubles de grande hauteur, d'aires de sport ou d'accueil du public sans structures, d'aires de camping ou de stationnement des caravanes ou de nouvelles voies à grande circulation dont le débit est supérieur à 2000 véhicules jour ou de voies ferrées ouvertes au trafic voyageurs. Il est prescrit de limiter l'augmentation du nombre de personnes, générée par de nouvelles implantations.

- **les secteurs de risques technologiques, résultant de l'existence d'une pollution radioactive**, en application de l'article R123-11-b du code de l'urbanisme.

Sur le plan de délimitation en zone, les secteurs de risques technologiques sont délimités par une trame « en nid d'abeille ». Le périmètre d'éloignement de 100m est indiqué uniquement pour les prescriptions concernant l'eau potable, évoquées ci-dessous

Les secteurs concernés par cette prescription ont une capacité de construire limitée compte tenu des risques de pollution radioactive sur les terrains compris dans l'emprise des anciens établissements BAYARD (terrains situés autour des établissements COUAILLET MAURANNE et autour de la friche industrielle BAYARD).

Tout affouillement du sol au-delà de 50cm de profondeur par rapport au sol actuel est interdit.

Dans ces secteurs, seules sont autorisées :

- la réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ;
- l'installation des équipements nécessaires à l'étude de pollution ou aux travaux de dépollution ;
- Dans les périmètres définis, il est obligatoire de prendre toutes dispositions utiles pour assurer la sécurité sanitaire vis à vis du risque présenté par la présence éventuelle de Radon dans les constructions. Ainsi, les dispositions adéquates, éventuellement constructives, seront adoptées pour assurer une concentration maximum de Radon de:
 - 400 Bq/m3 d'air pour un facteur d'équilibre de 0.4 pour les constructions existantes,
 - 200 Bq/m3 d'air pour un facteur d'équilibre de 0.4 pour les bâtiments à construire (prise en compte des phénomènes de vieillissement des bâtiments).

Desserte par les réseaux :

- Eau potable : à moins de 100 m d'une limite du périmètre de cette prescription complémentaire est interdit la réalisation de forage, de pompage et l'utilisation à quelque fin que ce soit (arrosage, irrigation, lavages,...) des éventuels puits ou forages publics ou privés existants.
- Assainissement eaux usées : Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement et doit faire l'objet d'un accord préalable de la collectivité sur la qualité acceptable des rejets. A défaut de possibilité de rejet dans le réseau public, les effluents industriels devront obligatoirement être traités par l'industriel (unité propre ou site agréé...).
- Assainissement eaux pluviales : Les interventions sur les dispositifs de récupération des eaux pluviales (réseaux regards,...) susceptibles d'avoir été contaminés, à l'exception des dispositifs de collecte aériens (gouttières) et des dispositifs indépendants des dispositifs existants à l'époque de l'activité polluante, notamment s'il est prévu de les remplacer ou de les retirer, devront être menées après contrôle d'un organisme agréé par les Ministres chargés du Travail et de la Santé.

Il est recommandé de ne pas planter d'espèces végétales lorsqu'elles sont destinées à la consommation.

- **les secteurs de risques technologiques, résultant de l'existence d'une pollution industrielle**, en application de l'article R123-11-b du code de l'urbanisme, concernant une partie des parcelles de Garçonnet.

L'ancienne zone de stockage des déchets de la société Garçonnet doit être réservée à un usage industriel et le confinement de la source (par un confinement) doit être maintenu. En cas de modification de l'usage des sols ou en cas d'opérations ou de travaux susceptibles de nuire à l'intégrité du confinement existant, une nouvelle évaluation simplifiée des risques devra être diligentée.

- **les secteurs de risques technologiques, résultant d'une pollution chimique** sur la friche Bayard, en application de l'article R123-11-b du code de l'urbanisme.
 - l'usage actuel du sol doit être conservé en l'état tant qu'un projet de réaménagement/réhabilitation n'aura pas été validé au préalable par la réalisation d'une Etude Détaillée des Risques EDR portant à la fois sur l'aspect pollution chimique et radiologique, et en prenant en compte de l'ensemble des voies de transfert. Ainsi, il convient pour l'instant de conserver en l'état l'ensemble des revêtements étanches existants (maintien des dalles de fondation des bâtiments) afin d'éviter le risque d'impact par contact direct avec les sols pollués.
 - Un confinement de sources est à envisager quel que soit le projet de réaménagement, même si le site reste en état.
 - Après balisage et obturation, les bêttoires devront être protégées et leur accessibilité devra être maintenue dans le temps dans l'éventualité de leur curage ou d'études approfondies.
 - Les bassins préalablement vidangés seront protégés à l'égard des eaux pluviales.