

COMMUNAUTE URBAINE D'ALENÇON
DEPARTEMENT DE LA SARTHE



COMMUNE DE
CHAMPFLEUR

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

3

F. RAYMOND ARCHITECTE D.P.L.G. URBANISTE S.F.U.
18, rue Juge 75015 PARIS T : 01.40.59.00.50 F : 01.40.59.01.04
E mail : f.raymond-architecte@worldonline.fr

18.06.2004

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil de
Communauté du : **24 juin 2004**

approuvant le Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Champfleurl

Pour le Président de Communauté Urbaine d'Alençon,
Le Conseiller communautaire Délégué

Pierre VIELLE

SOMMAIRE

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial

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

Article 3 - Division du territoire en zones

Article 4 - Adaptations mineures

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone UA

Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone UB

Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone UZ

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone 1AU

Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone 2AU

Chapitre 3 - Dispositions applicables à la zone AUZ

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone A

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone N

**TITRE 1
DISPOSITIONS GENERALES**

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

**ARTICLE 1
CHAMPS D'APPLICATION**

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

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

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

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

Au terme de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques, doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles des Pays de la Loire (Service Régional de l'Archéologie - 1, rue Stanislas Baudry - BP 63518 - 44035 NANTES CEDEX - Tél : 02 40 14 23 30).

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

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

**ARTICLE 3
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

Les zones prévues par le PLU sont les suivantes :

- UA - Zone urbaine pour l'habitat dense, comportant un secteur UAa.
- UB - Zone urbaine pour l'habitat résidentiel.
- UZ - Zone d'activités artisanales.
- 1AU - Zone à urbaniser pour l'habitat.
- 2AU - Zone d'urbanisation à long terme.
- AUZ - Zone à urbaniser pour activités artisanales.
- A - Zone agricole.
- N - Zone de protection naturelle et forestière, comportant les secteurs 1N, 2N, Ns.

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

- Les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L 123-17 et R 123-32 du Code de l'Urbanisme.

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

- ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- ARTICLE 3 - Accès et voirie
- ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux
- ARTICLE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles
- ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- ARTICLE 9 - Emprise au sol
- ARTICLE 10- Hauteur maximale des constructions
- ARTICLE 11- Aspect extérieur
- ARTICLE 12- Stationnement
- ARTICLE 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés classés
- ARTICLE 14- Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

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

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

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

**TITRE 2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone couvre le village ancien. Elle est affectée essentiellement à l'habitat, aux activités commerciales, artisanales et de service qui en sont le complément habituel. C'est dans cette zone que se trouve la majeure partie des équipements publics de la commune.

Le bâti ancien y est prédominant, définissant un cadre urbain de qualité qui mérite d'être préservé. Les constructions, par leur mode de groupement, définissent un tissu riche de diversité dont l'intérêt architectural mérite une mise en valeur.

La réglementation applicable autorise le renforcement de l'habitat et le développement des services et activités compatibles, dans le respect des structures bâties existantes.

ARTICLE UA1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

- Les dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets divers.
- Les carrières.

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

1 - RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Cette disposition s'applique aux haies existantes, arbres isolés ou plantations d'alignement mentionnés au plan de zonage du PLU.
- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.
- Dans l'ensemble de la zone les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 430-1d du Code de l'Urbanisme.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application du 7^{ème} alinéa de l'article L 123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

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

- L'aménagement et l'extension dans la limite de 20 % de la SHON préexistante des bâtiments existants, qui du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone, y compris leurs annexes.
- Les constructions à usage de commerce, à condition que la surface de vente ne soit pas supérieure à 300 m².
- Les installations classées soumises à déclaration à condition :
 - . qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - . que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone,
 - . que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- L'aménagement ou l'extension des installations classées existantes autres que celles mentionnées à l'alinéa précédent peut être autorisé, sous réserve que les travaux ne soient pas de nature à augmenter les risques et nuisances pour le voisinage.

- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- La reconstruction partielle ou totale à l'identique après sinistre d'un bâtiment, même non conforme avec tout ou partie des prescriptions édictées par le présent règlement. Il n'est pas fixé de COS pour ces cas de reconstruction à l'identique ou assimilée.
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente, gaz...). Les règles des articles 3 à 14 ne sont pas applicables à ces ouvrages.

ARTICLE UA3 ACCES ET VOIRIE

ACCES

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

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

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

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

VOIRIE

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

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

ARTICLE UA4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

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

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

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

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

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

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

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

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

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

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

ARTICLE UA5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

TERRAIN DESSERVI EN ASSAINISSEMENT COLLECTIF

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

TERRAIN NON DESSERVI EN ASSAINISSEMENT COLLECTIF

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

Tout terrain non desservi en assainissement collectif et destiné à une construction à usage d'habitation doit avoir une superficie au moins égale à 600 m².

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

ARTICLE UA6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

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

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

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

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

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

ARTICLE UA7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Dans une bande de 20 mètres de profondeur

comptée à partir de l'alignement, augmentée de la marge de recul éventuellement imposée, toute construction peut être :

- soit contiguë à une ou deux limites séparatives latérales,
- soit implantée en retrait par rapport à ces limites.

2 - Au-delà de cette bande de 20 mètres

définie ci-dessus, toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives.

Toutefois une construction peut être implantée sur limite séparative dans les cas suivants :

- si sa hauteur n'excède pas 3m à l'égout et 5m au faitage,
- si elle s'adosse à un bâtiment existant, sans excéder de plus de 1m l'héberge de ce bâtiment.

3 - Retrait

Lorsque la construction ne jouxte pas une limite séparative, en application des dispositions prévues aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus, le retrait doit être tel que tout point de la construction soit à une distance de la limite séparative la plus proche au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux limites internes des ensembles d'habitation faisant l'objet d'un permis de construire groupé.

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE UA9
EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE UA10
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + un étage droit + un niveau en comble aménageable (R+1+comble), soit 7m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel.

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

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

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

**ARTICLE UA11
ASPECT EXTERIEUR**

ASPECT GENERAL

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

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

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

VOLUMES ET PERCEMENTS

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

PAREMENTS EXTERIEURS

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

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

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

TOITURES

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

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

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

L'ardoise et autres matériaux sont admis pour les réfections à l'identique, ou sur les architectures d'expression contemporaine.

GARAGES, ANNEXES ET CLOTURES

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

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

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

DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

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

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

ARTICLE UA12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il doit être réalisé :

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

Toutefois, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur l'unité foncière, le constructeur pourra être tenu quitte de ces obligations, soit en réalisant ces places sur un terrain situé dans un rayon de 300m, soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant la participation éventuellement instituée conformément à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE UA13
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

ESPACES BOISES CLASSES

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

OBLIGATION DE PLANTER

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

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

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

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

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

**ARTICLE UA14
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone couvre les quartiers résidentiels constitués essentiellement de lotissements récents.

Les constructions, par leur mode de groupement, définissent un tissu peu susceptible d'évolution, et à préserver.

La réglementation applicable autorise le renforcement de l'habitat et le développement des services et activités compatibles, dans le respect des structures bâties existantes.

ARTICLE UB1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

- Les dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets divers.
- Les carrières.

**ARTICLE UB2
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1 - RAPPELS

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

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

- L'aménagement et l'extension dans la limite de 20 % de la SHON préexistante des bâtiments existants, qui du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone, y compris leurs annexes.
- Les constructions à usage de commerce, à condition que la surface de vente ne soit pas supérieure à 300 m².
- Les installations classées soumises à déclaration à condition :
 - . qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - . que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone,
 - . que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- L'aménagement ou l'extension des installations classées existantes autres que celles mentionnées à l'alinéa précédent peut être autorisé, sous réserve que les travaux ne soient pas de nature à augmenter les risques et nuisances pour le voisinage.

- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- La reconstruction partielle ou totale à l'identique après sinistre d'un bâtiment, même non conforme avec tout ou partie des prescriptions édictées par le présent règlement. Il n'est pas fixé de COS pour ces cas de reconstruction à l'identique ou assimilée.
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente, gaz...). Les règles des articles 3 à 14 ne sont pas applicables à ces ouvrages.

ARTICLE UB3 ACCES ET VOIRIE

ACCES

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

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

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

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

VOIRIE

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

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

ARTICLE UB4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

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

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

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

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

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

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

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

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

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

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

ARTICLE UB5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

TERRAIN DESSERVI EN ASSAINISSEMENT COLLECTIF

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

TERRAIN NON DESSERVI EN ASSAINISSEMENT COLLECTIF

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

Tout terrain non desservi en assainissement collectif et destiné à une construction à usage d'habitation doit avoir une superficie au moins égale à 800 m².

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

ARTICLE UB6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Ce recul doit être au moins égal à 5 mètres et la continuité sur rue doit être assurée par le traitement de la clôture.

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

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

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

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

ARTICLE UB7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Dans une bande de 20 mètres de profondeur

comptée à partir de l'alignement, augmentée de la marge de recul éventuellement imposée, toute construction peut être :

- soit contiguë à une ou deux limites séparatives latérales,
- soit implantée en retrait par rapport à ces limites.

2 - Au-delà de cette bande de 20 mètres

définie ci-dessus, toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives.

Toutefois une construction peut être implantée sur limite séparative dans les cas suivants :

- si sa hauteur n'excède pas 3m à l'égout et 5m au faitage,
- si elle s'adosse à un bâtiment existant, sans excéder de plus de 1m l'héberge de ce bâtiment.

3 - Retrait

Lorsque la construction ne jouxte pas une limite séparative, en application des dispositions prévues aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus, le retrait doit être tel que tout point de la construction soit à une distance de la limite séparative la plus proche au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux limites internes des ensembles d'habitation faisant l'objet d'un permis de construire groupé.

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE UB9
EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE UB10
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + un étage droit + un niveau en comble aménageable, soit 7m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel.

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

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

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

**ARTICLE UB11
ASPECT EXTERIEUR**

ASPECT GENERAL

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

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

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

VOLUMES ET PERCEMENTS

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

PAREMENTS EXTERIEURS

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

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

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

TOITURES

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

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

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

L'ardoise et autres matériaux sont admis pour les réfections à l'identique ou sur les architectures d'expression contemporaine.

GARAGES, ANNEXES ET CLOTURES

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

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

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

DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

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

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

ARTICLE UB12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il doit être réalisé :

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

Toutefois, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur l'unité foncière, le constructeur pourra être tenu quitte de ces obligations, soit en réalisant ces places sur un terrain situé dans un rayon de 300m, soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant la participation éventuellement instituée conformément à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE UB13
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

ESPACES BOISES CLASSES

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

OBLIGATION DE PLANTER

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

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

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

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

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

**ARTICLE UB14
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UZ

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone est affectée à l'accueil des activités industrielles, artisanales ou commerciales.
Elle est, dès à présent, occupée par divers établissements.
La réglementation applicable confirme cet usage actuel du sol.

ARTICLE UZ1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - RAPPELS : Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- 2 - NE SONT INTERDITES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES
 - Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
 - Les constructions à usage d'exploitation agricole.
 - Les lotissements à usage d'habitation.
 - L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R 444.1 à 4 du Code de l'Urbanisme.
 - Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R 443.4 à 5 du Code de l'Urbanisme.
 - Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
 - Les carrières.

ARTICLE UZ2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

**ARTICLE UZ3
ACCES ET VOIRIE**

ACCES

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

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

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

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

VOIRIE

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

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

ARTICLE UZ4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

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

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

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

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

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

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

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

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

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

**ARTICLE UZ5
CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

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

**ARTICLE UZ7
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

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

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

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

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

**ARTICLE UZ9
EMPRISE AU SOL**

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

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les équipements collectifs et ouvrages techniques d'infrastructure et de superstructure.

**ARTICLE UZ10
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

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

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

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

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

**ARTICLE UZ11
ASPECT EXTERIEUR**

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

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

VOLUMES ET PERCEMENTS

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

PAREMENTS EXTERIEURS

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

Sont à proscrire :

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

CLOTURES

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

DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

ARTICLE UZ12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il doit être réalisé :

- 2 places de stationnement par logement. Une implantation en recul de 5 m par rapport à l'alignement du portail d'accès à un garage individuel, peut répondre à cette exigence d'une deuxième place sur terrain privatif pour une habitation individuelle.
- Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette (SHON) pour les bureaux et pour les commerces de plus de 100 m².
- 1 place de stationnement par tranche de 3 emplois, au-delà des trois premiers emplois, pour les locaux à usage d'activités.
- des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Ces dispositions sont complémentaires.

ARTICLE UZ13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

ESPACES BOISES CLASSES

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

OBLIGATION DE PLANTER

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

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

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

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

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

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

Il n'est pas fixé de COS.

**TITRE 3
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est une zone non équipée ou insuffisamment équipée, réservée à l'urbanisation future. Cette zone est destinée essentiellement à l'habitat et aux équipements qui y sont liés.

Certaines opérations peuvent y être autorisées par anticipation, à condition qu'elles soient compatibles avec un aménagement cohérent de la zone défini par une étude d'ensemble, dont le schéma de principe figurant au rapport fixe les orientations, et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

ARTICLE 1AU1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

2 - SONT INTERDITES

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

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

1 - RAPPELS

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

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

- L'aménagement, l'extension et la reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants ainsi que leurs annexes.
- Les constructions ou installations à usage d'équipement d'intérêt général et ouvrages techniques liés aux réseaux.
- Les constructions à usage d'habitation et les équipements qui y sont directement liés correspondant à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être autorisés par anticipation sur l'urbanisation future sous réserve :
 - . qu'ils fassent partie d'une opération de 5 logements au moins (sauf lorsqu'il s'agit d'une opération terminale de zone),
 - . que cette opération s'inscrive dans un schéma d'ensemble préalablement étudié et couvrant la totalité de la zone (schéma de principe figurant au PADD),
 - . que les équipements nécessaires à l'opération soient pris en charge par le pétitionnaire.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition :
 - . qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - . que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone,
 - . que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- Les constructions ou installations à usage d'activité artisanale sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et son niveau d'équipement, ainsi que les commerces d'une surface de vente inférieure à 300m².
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- La reconstruction partielle ou totale à l'identique après sinistre d'un bâtiment, même non conforme avec tout ou partie des prescriptions édictées par le présent règlement. Il n'est pas fixé de COS pour ces cas de reconstruction à l'identique ou assimilée.
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente, gaz...). Les règles des articles 3 à 14 ne sont pas applicables à ces ouvrages.

**ARTICLE 1AU3
ACCES ET VOIRIE**

ACCES

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

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

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

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

VOIRIE

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

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

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

**ARTICLE 1AU4
DESSERTE PAR LES RESEAUX**

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

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

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

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

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

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

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

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

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

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

ARTICLE 1AU5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

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

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

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

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

**ARTICLE 1AU7
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1 - Dans une bande de 20 mètres de profondeur
comptée à partir de l'alignement, augmentée de la marge de recul éventuellement imposée, toute construction peut être :

- soit contiguë à une ou deux limites séparatives latérales,
- soit implantée en retrait par rapport à ces limites.

2 - Au-delà de cette bande de 20 mètres
définie ci-dessus, toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives.
Toutefois une construction peut être implantée sur limite séparative dans les cas suivants :

- si sa hauteur n'excède pas 3m à l'égout et 5m au faitage,
- si elle s'adosse à un bâtiment existant, sans excéder de plus de 1m l'héberge de ce bâtiment.

3 - Retrait
Lorsque la construction ne jouxte pas une limite séparative, en application des dispositions prévues aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus, le retrait doit être tel que tout point de la construction soit à une distance de la limite séparative la plus proche au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux limites internes des ensembles d'habitation faisant l'objet d'un permis de construire groupé.

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

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

**ARTICLE 1AU8
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR
UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 1AU9
EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne doit pas excéder 35 % de la surface du terrain.

Il n'est pas fixé de règle :

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

**ARTICLE 1AU10
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux habitables + combles aménageables (R+1+comble), et 6m à l'égout du toit.
Pour les autres constructions, ou celles dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur totale ne peut excéder 8m.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements d'intérêt général dans la limite que leurs caractéristiques techniques imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

**ARTICLE 1AU11
ASPECT EXTERIEUR**

ASPECT GENERAL

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

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

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

VOLUMES ET PERCEMENTS

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

PAREMENTS EXTERIEURS

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

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

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

TOITURES

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

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

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

L'ardoise et autres matériaux sont admis pour les réfections à l'identique ou pour les architectures d'expression contemporaine.

GARAGES, ANNEXES ET CLOTURES

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

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

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

DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

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

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

ARTICLE 1AU12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il doit être réalisé :

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

Ces dispositions sont complémentaires.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur l'unité foncière, le constructeur pourra être tenu quitte de ces obligations, soit en réalisant ces places sur un terrain situé dans un rayon de 300m, soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant la participation éventuellement instituée conformément à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AU13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

ESPACES BOISES CLASSES

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

OBLIGATION DE PLANTER

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

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

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

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

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

**ARTICLE 1AU14
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone naturelle, non équipée ou insuffisamment équipée, est réservée à l'urbanisation future à long terme. Elle sera alors affectée essentiellement à l'habitat, ainsi qu'aux activités commerciales, artisanales et de service qui en sont le complément habituel.

Dans l'immédiat, elle est pour cette raison protégée de toute implantation susceptible de nuire à cet aménagement futur, l'usage agricole actuel du sol pouvant continuer à s'exercer.

ARTICLE 2AU1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

2 - SONT INTERDITES

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

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

1 - RAPPELS

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

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

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

**ARTICLE 2AU3
ACCES ET VOIRIE**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AU4
DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AU5
CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AU6
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

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

**ARTICLE 2AU7
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les marges de retrait par rapport aux limites séparatives de propriété seront au moins égales à 4m.

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AU9
EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AU10
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AU11
ASPECT EXTERIEUR**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AU12
STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AU13
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

OBLIGATION DE PLANTER

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

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

**ARTICLE 2AU14
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUZ

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est une zone non équipée ou insuffisamment équipée, réservée à l'urbanisation future. Cette zone est destinée essentiellement aux activités industrielles, artisanales ou commerciales.

Certaines opérations peuvent y être autorisées par anticipation, à condition qu'elles soient compatibles avec un aménagement cohérent de la zone défini par une étude d'ensemble, dont le schéma de principe figurant au rapport fixe les orientations, et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

ARTICLE AUZ1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

2 - SONT INTERDITES

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

ARTICLE AUZ2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - RAPPELS

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

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

- L'aménagement, l'extension et la reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants ainsi que leurs annexes.
- Les constructions ou installations à usage d'équipement d'intérêt général et ouvrages techniques liés aux réseaux.
- Les constructions à destination industrielle, artisanale, commerciale ou de service, peuvent être autorisées par anticipation sur l'urbanisation future sous réserve :
 - . que cette opération s'inscrive dans un schéma d'ensemble préalablement étudié et couvrant la totalité de la zone (schéma de principe figurant au PADD),
 - . que les équipements nécessaires à l'opération soient pris en charge par le pétitionnaire.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations industrielles, commerciales, artisanales ou de service implantées dans la zone.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition :
 - . qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des entreprises,
 - . que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone,
 - . que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- La reconstruction partielle ou totale à l'identique après sinistre d'un bâtiment, même non conforme avec tout ou partie des prescriptions édictées par le présent règlement.
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente, gaz...). Les règles des articles 3 à 14 ne sont pas applicables à ces ouvrages.

**ARTICLE AUZ3
ACCES ET VOIRIE**

ACCES

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

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

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

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

VOIRIE

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

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

ARTICLE AUZ4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

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

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

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

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

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

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

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

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

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

**ARTICLE AUZ5
CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

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

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

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

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

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

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

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

**ARTICLE AUZ9
EMPRISE AU SOL**

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

Il n'est pas fixé de règle :

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

**ARTICLE AUZ10
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

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

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

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

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

**ARTICLE AUZ11
ASPECT EXTERIEUR**

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

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

VOLUMES ET PERCEMENTS

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

PAREMENTS EXTERIEURS

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

Sont à proscrire :

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

CLOTURES

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

DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

ARTICLE AUZ12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il doit être réalisé :

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

Ces dispositions sont complémentaires.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur l'unité foncière, le constructeur pourra être tenu quitte de ces obligations, soit en réalisant ces places sur un terrain situé dans un rayon de 300m, soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant la participation éventuellement instituée conformément à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE AUZ13
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

ESPACES BOISES CLASSES

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

OBLIGATION DE PLANTER

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

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

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés (voir essences conseillées en annexe au rapport de présentation).

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

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

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

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

Il n'est pas fixé de COS.

**TITRE 4
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone A correspond aux parties de territoire affectées à l'activité agricole. Afin de protéger la pérennité de cette richesse économique, la réglementation interdit les constructions ou activités de nature à porter atteinte à l'équilibre indispensable aux exploitations.

La zone A comporte des secteurs soumis aux nuisances de bruit des infrastructures de transport terrestre.

ARTICLE A1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

2 - SONT INTERDITES

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

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

ARTICLE A2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

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

- Les constructions et installations fonctionnelles nécessaires à l'activité agricole.
- Les constructions destinées au logement des exploitants agricoles sous réserve qu'elles soient implantées à proximité directe du corps de ferme ou de constructions existantes.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui par leur nature ou leur destination ne peuvent ou n'ont pas à être édifiées dans les zones urbaines.
- Les ouvrages techniques liés aux réseaux.
- Les activités de caractère agricole ressortissant de la législation sur les installations classées sous réserve qu'elles soient implantées à la distance réglementaire imposée par ladite législation. Cette distance devra être comptée entre l'installation envisagée et la limite la plus proche des zones destinées à l'habitat (U, 1AU, 2AU).
- Les constructions destinées à abriter des animaux pourront être autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas closes sur au moins un tiers du développé des façades et que leur surface totale n'excède pas 40 m², non constitutifs de surface hors œuvre nette, et à raison d'une construction par unité foncière. Leur insertion dans le site sera particulièrement étudiée. Leur hauteur est limitée à 4,50 mètres. Le matériaux de bardage sera de préférence le bois. Ces abris ne pourront pas être utilisés, ni transformés pour un autre usage.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- La reconstruction partielle ou totale à l'identique après sinistre d'un bâtiment, même non conforme avec tout ou partie des prescriptions édictées par le présent règlement.
- Le changement de destination des constructions rurales traditionnelles, dès lors qu'il ne compromet pas l'exploitation agricole.

- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente, gaz...). Les règles des articles 3 à 14 ne sont pas applicables à ces ouvrages.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992, et à l'arrêté préfectoral N° 980.4669 du 23 novembre 1998.

ARTICLE A3 ACCES ET VOIRIE

ACCES

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

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

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

Toute création d'accès à partir de la RD19 pour desservir une construction nouvelle est interdite, sauf cas particulier justifiant un avis contraire du gestionnaire de la voie.

VOIRIE

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

ARTICLE A4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

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

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

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

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

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

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

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

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

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

ARTICLE A5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A28.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

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

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

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

ARTICLE A7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

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

ARTICLE A8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

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

ARTICLE A11 ASPECT EXTERIEUR

ASPECT GENERAL

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

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

VOLUMES ET PERCEMENTS

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

PAREMENTS EXTERIEURS

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

Sont à proscrire :

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

DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

**ARTICLE A12
STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

**ARTICLE A13
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

ESPACES BOISES CLASSES

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

OBLIGATION DE PLANTER

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

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

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

**ARTICLE A14
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.

**TITRE 5
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone N est une zone non équipée, constituant un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité paysagère du site ou de la sensibilité écologique du milieu. Cette zone inclut notamment des boisements et massifs forestiers.

La zone N comporte :

- un secteur 1N où l'aménagement, l'extension et le changement d'affectation du bâti rural existant est admis, afin de sauvegarder ce bâti ancien d'intérêt patrimonial,
- un secteur 2N où des constructions nouvelles peuvent être admises, sans porter atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages,
- un secteur Ns correspondant à des installations sportives existantes.

ARTICLE N1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

2 - SONT INTERDITES

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

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

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

1 - RAPPELS

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

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

- Les ouvrages techniques liés aux réseaux.
- Les constructions et installations indispensables à la gestion du milieu naturel.
- **En secteur Ns**, les installations sportives de plein air et les constructions à usage d'équipement sportif ou culturel d'intérêt général.
- **En secteur 2N**, les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions et ouvrages à usage d'équipements d'intérêt général dont la localisation est liée à des impératifs techniques et sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- Les travaux, ouvrages ou installations nécessaires à la distribution de l'eau potable, au traitement et à l'évacuation des eaux usées, les lignes de distribution d'énergie électrique ainsi que les réseaux de distribution de gaz sous haute pression. Ces travaux ou implantation ne devront porter qu'un préjudice minimum aux intérêts des activités rurales ou agricoles et ne pas contrarier la protection des espaces naturels et notamment des espaces boisés.

- Les constructions ou installations indispensables à l'exploitation agricole, sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une insertion particulièrement soignée dans l'environnement.
- Les constructions destinées à abriter des animaux pourront être autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas closes sur au moins un tiers du développé des façades et que leur surface totale n'excède pas 40 m², non constitutifs de surface hors œuvre nette, et à raison d'une construction par unité foncière. Leur insertion dans le site sera particulièrement étudiée. Leur hauteur est limitée à 4,50 mètres. Le matériaux de bardage sera de préférence le bois. Ces abris ne pourront pas être utilisés, ni transformés pour un autre usage.
- La reconstruction partielle ou totale à l'identique après sinistre d'un bâtiment, même non conforme avec tout ou partie des prescriptions édictées par le présent règlement. Il n'est pas fixé de COS pour ces cas de reconstruction à l'identique ou assimilée.
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente, gaz...). Les règles des articles 3 à 14 ne sont pas applicables à ces ouvrages.
- **En secteur 1N**, l'aménagement, l'extension dans la limite de 50 % de la SHON préexistante à la date d'approbation du PLU, les annexes et la reconstruction après sinistre des bâtiments existants régulièrement édifiés. Le changement d'affectation n'est admis que pour les bâtiments d'intérêt architectural et sous réserve que la nouvelle affectation soit l'habitation.

ARTICLE N3 ACCES ET VOIRIE

ACCES

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

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

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

Toute création d'accès à partir de la RD19 pour desservir une construction nouvelle est interdite, sauf cas particulier justifiant un avis contraire du gestionnaire de la voie.

VOIRIE

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

**ARTICLE N4
DESSERTE PAR LES RESEAUX**

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

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

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

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

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

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

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

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

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

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

**ARTICLE N5
CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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

En secteur 2N, le retrait des constructions par rapport à l'emprise de la voie est ramené à 5m. Dans le secteur 2N du hameau de Groutel, l'implantation à l'alignement est admise.

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

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

**ARTICLE N7
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

En secteur 2N, cette distance minimum est ramenée à 3m.

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE N9
EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE N10
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

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

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

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

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

ARTICLE N11 ASPECT EXTERIEUR

ASPECT GENERAL

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

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

VOLUMES ET PERCEMENTS

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

PAREMENTS EXTERIEURS

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

Sont à proscrire :

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

DISPOSITIONS DIVERSES

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

**ARTICLE N12
STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

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

ESPACES BOISES CLASSES

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

OBLIGATION DE PLANTER

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

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

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

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

Il n'est pas fixé de COS.