



PLU

Plan Local d'Urbanisme

4.1

REGLEMENT Règlement des zones



Document complété suite au contrôle de légalité et
approuvé en Conseil Municipal du 08 octobre 2020

SOMMAIRE

TITRE 1 (dispositions générales) **p.4**

TITRE 2 (dispositions applicables aux zones urbaines) **p.17**

- Zone UA p. 17
- Zone UB p. 26
- Zone UC p. 34
- Zone UL p. 40
- Zone UI p. 42

TITRE 3 (dispositions applicables aux zones à urbaniser) **p.54**

- Zone AU p. 54
- Zone 1AUe p. 57
- Zone 2AU p. 63

TITRE 4 (dispositions applicables aux zones naturelles) **p.70**

- Zone A p. 70
- Zone N p. 75

ANNEXES **p.83**

- Liste des éléments de patrimoine p. 83

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (CU) dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 1er janvier 2016, notamment ses articles L.151-1 et suivants et R.151-1 et suivants relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme.

Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

Article 1 : Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune d'Angervilliers (Essonne).

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

1) Les règles du plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-51 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui demeurent applicables.

2) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques ou de servitudes et réglementations de portée générale.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en quatre catégories de zones :

- les zones urbaines désignées par l'indice U : il s'agit des zones suivantes : UA, UB, UC, UI et UL ;
- les zones à urbaniser désignées par l'indice AU : il s'agit des zones : 1AUe, 2AU et AU ;
- la zone agricole désignée par l'indice A ;
- la zone naturelle désignée par l'indice N.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur les documents graphiques (pièces 5 du PLU) joints au dossier.

Article 4 : Contenu du règlement écrit

Le présent règlement écrit comprend :

Titre 1 : Dispositions générales

Titre 2 : Dispositions particulières

Titre 3 : Lexique au règlement

Pour le titre 2, les règles sont organisées en 3 grandes parties et 9 articles pour chacune des zones :

I - Affectations des sols et destinations des constructions

- 1.1. Destinations et sous-destinations
- 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols
- 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

II - Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

- 2.1. Volumes et implantations des constructions
- 2.2. Insertion urbaine, architecturale et environnementale des constructions

2.3. Insertion paysagère et aménagements des abords

2.4. Stationnements

III - Desserte, équipements et réseaux

3.1. Accès et desserte par les voies publiques et privées

3.2. Desserte par les réseaux

Article 5 : Préconisations pour le dépôt d'une demande d'urbanisme

En premier lieu, il convient de consulter les règlements écrits et graphiques pour vérifier la conformité d'un projet aux règles d'urbanisme fixées par le PLU.

En deuxième lieu, les constructions, installations et aménagements doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

En troisième lieu, il convient de consulter les autres pièces du PLU qui peuvent avoir une incidence sur l'occupation du sol et qui sont relatives à d'autres législations. Il s'agit, notamment :

- des servitudes d'utilité publique ;
- des annexes sanitaires : desserte en réseaux, zonage d'assainissement, règlements sanitaires, etc.;
- des périmètres particuliers et d'informations utiles : périmètres de ZAC, DUP, DPU, projets routiers, etc..

Article 6 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein des secteurs identifiés aux plans de zonages doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur.

Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement (en cas de divergence, ce sont les règles les plus contraignantes qui seront appliquées).

Article 7 : Droit de Prémption Urbain

Le droit de préemption urbain (D.P.U.) porte sur l'ensemble des zones urbaines et des zones à urbaniser.

Article 8 : Emplacements Réservés

Le PLU localise les emplacements réservés nécessaires :

- aux voies et ouvrages publics,
- aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics.

Chaque emplacement réservé est indiqué en pièce 5 du dossier de PLU sur les plans de zonages, par une lettre ou par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés dans le tableau figurant en légende desdits plans de zonage.

Ce tableau indique la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.



Trame Emplacement Réservé

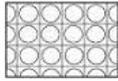
En dehors de l'usage pour lequel il est réservé, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été rendu public exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, résultant de l'application des emprises au sol et hauteurs applicables sur son terrain.

Article 9 : Espaces Boisés Classés

Les terrains sont indiqués sur les plans du règlement graphique en pièce n°5.1 du dossier de PLU, par une légende EBC (comme indiqué ci-après). Ils concernent des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 113.1 et L113.2 du Code de l'Urbanisme.



Trame EBC

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les articles L341.1 et suivants du Code Forestier.

Sauf indication des dispositions du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

En revanche, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés figurant comme tel aux documents graphiques.

Toutefois, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- Dans des bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
- Si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes ;
- Ou en forêt publique soumise au régime forestier.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L341.1 et 2 du code forestier. Ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants :

- les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département,
- certaines forêts communales,
- les parcs ou jardins clos, de moins de 10 hectares, attenants à une habitation,
- les zones dans lesquelles la reconstitution des boisements après coupe rase est interdite ou réglementée, ou ayant pour but une mise en valeur agricole,
- les bois de moins de 30 ans.

Article 10 : Zones humides

Critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du code de l'environnement

La loi portant création de l'Office Français de la Biodiversité, parue au JO du 26 juillet 2019, reprend dans son article 23 la rédaction de l'article L. 211-1 du code de l'environnement portant sur la caractérisation des zones humides, afin d'y introduire un "ou" qui permet de restaurer le caractère alternatif des critères pédologique et floristique. L'arrêt du Conseil d'État du 22 février 2017 est donc désormais caduc.

- Ancienne définition légale des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides (art L.211-1 du code de l'environnement)

1° *La prévention des inondations et la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ;*

on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ;

L'arrêt du Conseil d'État du 22 février 2017 interprétait le point-virgule comme un "et", amenant ainsi à la conclusion que les deux critères (pédologie et végétation) étaient cumulatifs pour la définition des zones humides.

- Nouvelle définition à l'article 23 de la loi du 24 juillet 2019

1° La prévention des inondations et la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ; on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.

Dans les secteurs concernés par des zones humides probables représentés en annexe du PLU :

Il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Orge-Yvette et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques. **Dans les secteurs concernés par des zones humides avérées** représentés en annexe du PLU

L'article 3 du règlement du SAGE s'applique :

Tout installation, ouvrage, travaux ou activités soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement et visés à la rubrique 3.3.1.0 qui entraînent un assèchement, une mise en eau, une imperméabilisation ou un remblai de zones humides est interdite, sauf si :

- Le projet est réalisé dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique (DUP) ou d'intérêt général (DIG) au titre de l'article L. 211-7 du code de l'environnement ;
- Ou le projet présente des enjeux liés à la sécurité ou à la salubrité publique, tels que décrits à l'article L. 2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.
- Ou le projet vise la restauration hydromorphologique des cours d'eau (travaux entraînant la perte ou l'impact de zones humides artificiellement créées par le passé par des modifications apportées à l'hydromorphologie naturelle du cours d'eau).

Dans ces cas d'exceptions à la règle, le pétitionnaire devra : 1. chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ; 2. chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ; 3. s'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Cas d'exception : la zone humide, sur le secteur de l'OAP Secteur 1, est confirmée par le SAGE Orge-Yvette.

Le processus de mise en place du projet étant avancé, des mesures d'évitement ou des mesures de réduction ne peuvent pas être proposées. Une étude pédologique sera réalisée par le pétitionnaire pour effectuer des investigations botaniques et pédologiques sur l'emprise du projet prévu sur la zone urbaine. Si l'étude pédologique confirme la présence d'une zone humide (d'une surface d'environ 0.8ha), des mesures compensatoires doivent être envisagées.

Article 11 : Secteurs sensibles aux risques de présence d'argiles

Le territoire est concerné par la présence d'argiles en sous-sols, produisant des risques d'instabilité des sols liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles. Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) identifie les

secteurs concernés selon l'importance des aléas. La carte des zones concernées figure dans le rapport de présentation et dans les annexes diverses du PLU.

L'information concernant ces risques est disponible sur le site www.georisques.gouv.fr. Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions nécessaires adaptées à ces risques pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Article 12 : Zones de bruit le long des voies routières

Conformément aux dispositions des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996, relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur, et en application des arrêtés préfectoraux portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres, certaines voies du territoire sont concernées par les prescriptions d'isolement acoustique.

Les constructions nouvelles situées dans les secteurs affectés par le bruit doivent faire l'objet d'une isolation acoustique selon les dispositions fixées par l'arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement. La représentation des zones d'isolement acoustique figure en annexes diverses.

Article 13 : Règles nationales applicables en matière de stationnement

Les articles 2.4. des zones définissent les normes de stationnement pour les véhicules motorisés et deux roues.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour :

- les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

En cas d'impossibilité de réaliser les places et aires de stationnement sur le terrain :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant situé à proximité de l'opération ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Réalisation de places de stationnement pré-équipés pour la recharge de véhicules électriques :

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés d'au moins 10 places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Le nombre minimal de places concernées est fixé, selon la capacité d'accueil du parc de stationnement, par décret dans le code de la construction et de l'habitation.

Article 14 : Règlementation sur l'archéologie préventive

La réglementation sur l'Archéologie Préventive prévoit que l'absence d'information sur les sites archéologiques ne signifie aucunement l'absence de possibilités de mise au jour de vestiges à l'occasion de travaux futurs. Les travaux projetés sont donc susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique et de ce fait, rentrent dans le champ d'application de la réglementation relative à l'archéologie préventive (Loi 2001.44 du 17/01/2001 et ses décrets d'application).

Toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire (art 14 de la loi du 27/09/1941) et à la DRAC (service archéologie).

Article 15 : Règlements de lotissements

Pour tout projet situé à l'intérieur d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, le règlement applicable est celui du lotissement.

En cas d'absence de règlement, ou si la date de l'arrêté d'approbation est supérieure à 10 ans, ou si le lotissement n'a pas conservé ses propres règles, c'est celui de la zone du PLU qui s'applique.

Article 16 : Démolitions, clôtures

Le **permis de démolir** (constructions ou murs de clôture) est applicable sur toute la zone, par délibération du conseil municipal.

L'édification des clôtures est réglementée par le Plan Local d'Urbanisme. **Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.**

Article 17 : Reconstruction à l'identique des bâtiments

Conformément au Code de l'urbanisme (articles L111.15 et 23), « *la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolí depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.* »

Dans ce cadre, le PLU apporte les prescriptions suivantes :

Lorsque le bâtiment, régulièrement édifié, a été détruit ou démolí depuis moins de 10 ans, la reconstruction à l'identique sera admise quelles que soient les règles du PLU en vigueur.

Toutefois, il est précisé que l'autorité compétente pourra refuser la reconstruction dans les secteurs où les occupants seraient exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité. Il en va notamment ainsi lorsque c'est la réalisation d'un tel risque qui a été à l'origine de la destruction du bâtiment pour la reconstruction duquel le permis est demandé. Ces dispositions ne s'appliquent plus lorsque le bâtiment a été détruit ou démolí depuis plus de 10 ans.

Par ailleurs, ce droit à reconstruire reste soumis néanmoins à l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

Article 18 : Changement de destination

Les changements de destinations sans travaux sont soumis à déclaration préalable.

Les changements de destinations avec travaux modifiant la structure ou la façade sont soumis à permis de construire.

Article 19 : Constructions non conformes

Lorsque qu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé, que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 20 : Modalités d'application du règlement en cas de division de terrains

L'intégralité des règles du présent PLU (ou de la présente règle le cas échéant) est applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre de la construction sur une unité foncière, ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

L'intégralité des règles du présent PLU (ou de la présente règle le cas échéant) est aussi applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre d'un lotissement.

Article 21 : Adaptations mineures

Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites en dehors des cas énoncés aux articles L152.3 et suivants du code de l'urbanisme.

Ainsi, peuvent être autorisées, après avis motivé du maire, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Sauf à ce que le règlement de PLU prévoit des dispositions particulières, toute demande de permis de construire portant sur un immeuble existant non-conforme aux règles générales édictées par le règlement applicable à la zone, ne peut être accordée que pour des travaux qui :

- ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles,
- sont sans effet à leur égard.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, toutes les règles du présent règlement ne s'appliqueront qu'à la condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article 22 : Stationnement des caravanes

Le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois par an est soumis à une déclaration préalable.

Article 23 : Protection des vestiges archéologiques

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé 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.

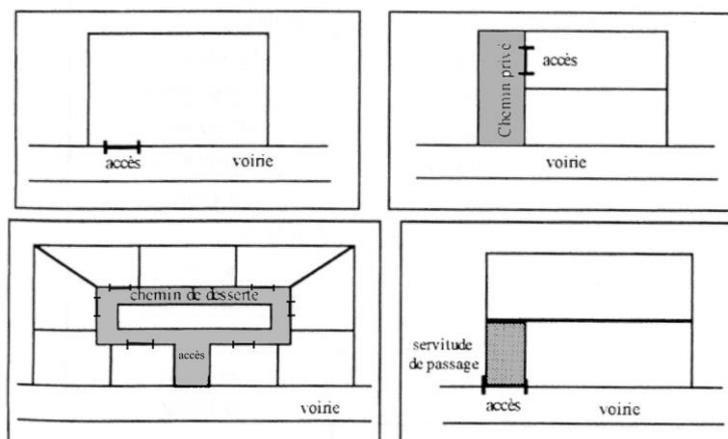
En application de l'article L.531-14 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article 7 du même décret, « ...Les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le Préfet de Région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

Article 24 : Lexique

Accès : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction.



Acrotère : Socle en général d'un ornement, disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon. L'acrotère peut également être défini comme un couronnement en bordure d'un toit-terrasse. Il pourra ainsi être balustrade si la terrasse est aménagée.

Alignement : Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie. (La voie comporte la voirie plus les trottoirs lorsqu'ils existent).

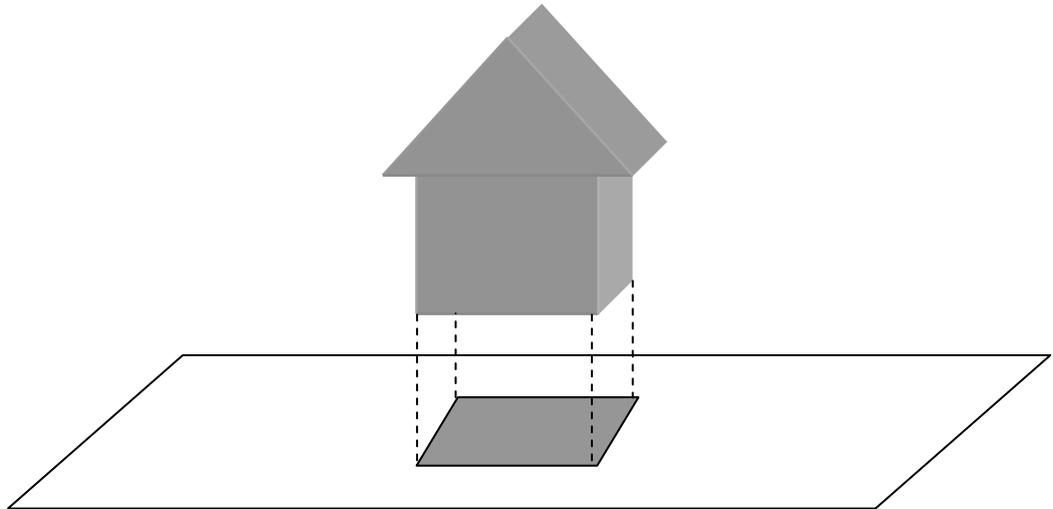
Annexe : Il s'agit d'un bâtiment sur le même terrain que la construction principale constituant une dépendance et détaché de la construction principale. Il est non contigu à celle-ci et n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité. (Exemple : garage, abri de jardin, remise à bois ...). La superficie de la ou des annexes ne dépasse pas 20 % de la surface de plancher autorisée.

Axe de la voie : C'est la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.

Egout du toit : Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol :

L'emprise au sol au sens de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.



Equipements collectifs :

Ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social et scolaire.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (voir : hauteur de construction)

Habitat individuel :

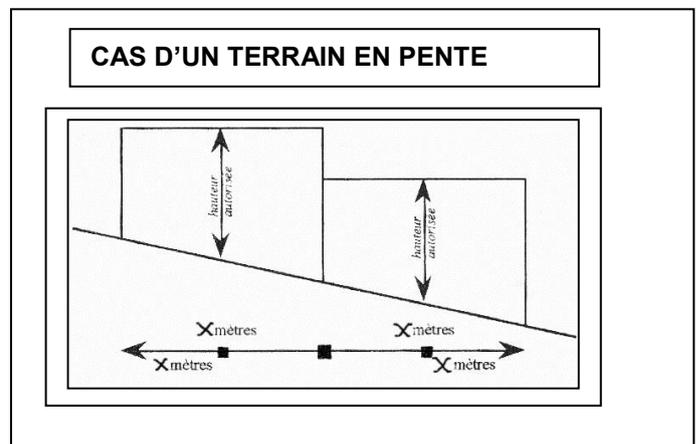
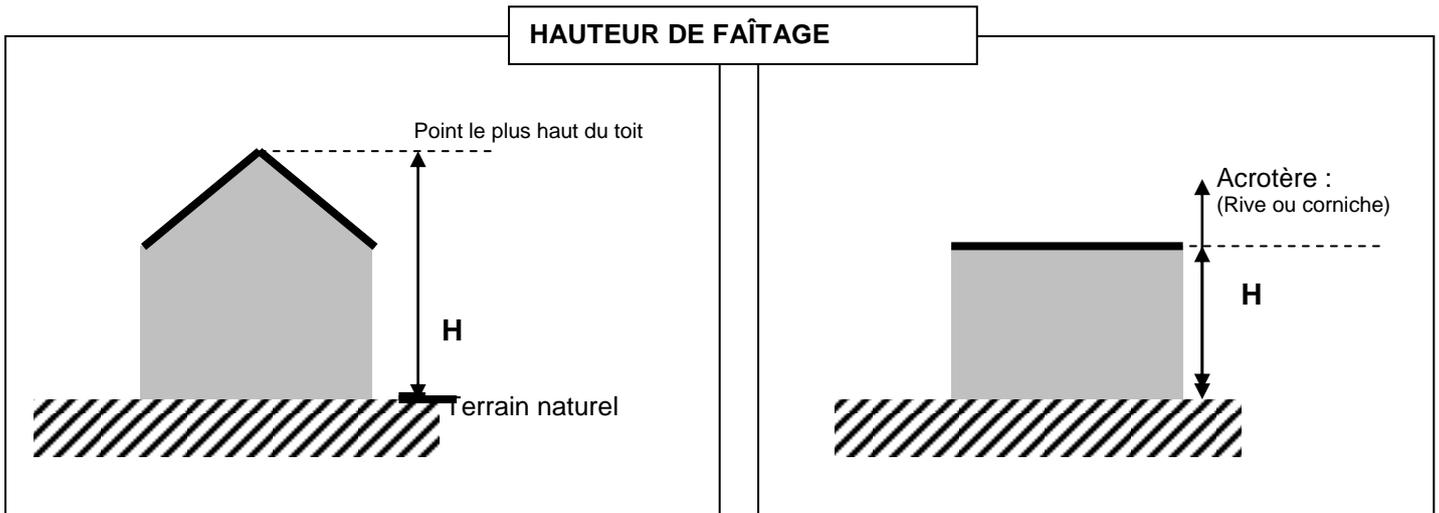
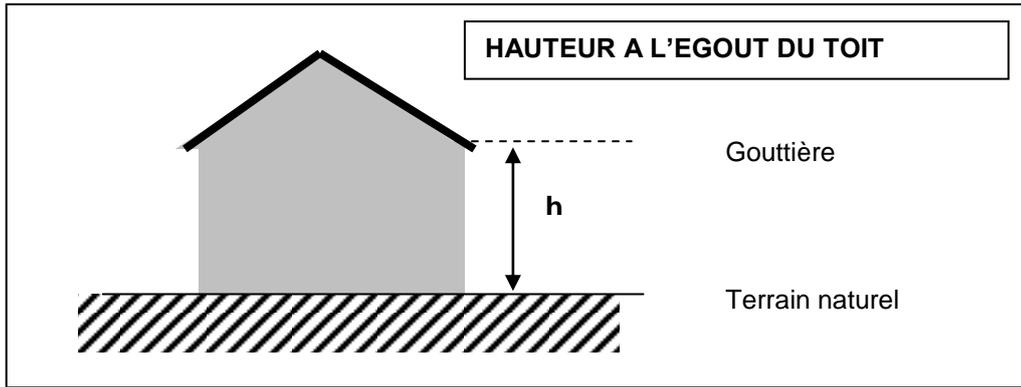
L'habitat individuel se caractérise par la présence simultanée de trois critères : son architecture, sa faible superficie et l'indépendance des logements s'il en existe plusieurs dans le même bâtiment (pas de partie commune). La notion d'habitat individuel a été précisée par le Conseil d'Etat dans un arrêt du 22 Juillet 1992 « Comité de sauvegarde de Maurepas Village ».

Habitat collectif :

Au titre de l'article L111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

Hauteur de construction :

Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'au faîtage (sommet d'ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) ou à l'acrotère, hors système de sécurité. Le « terrain naturel » (à partir duquel s'effectuent les calculs des distances et hauteurs mentionnées dans le règlement) doit être mesuré sur la parcelle intéressée et non sur les parcelles voisines ou sur la voie publique.



Limite séparative :

Une limite séparative a pour rôle de délimiter la surface d'une propriété par rapport aux parcelles voisines (limites latérales et de fond de parcelle). Sont également considérées comme des limites séparatives, les limites d'une parcelle jouxtant une voie privée.

Modénature :

Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un bâtiment, et en particulier des moulures.

Ouvertures créant des vues directes

Espace vide qui permet l'entrée et/ou la communication entre l'extérieur et l'intérieur d'un bâtiment. Les vues sont calculées au droit de la vue :

Sont considérés comme des éléments constituant des vues directes au sens du présent règlement :

- les fenêtres ;
- les portes-fenêtres ;
- les loggias ;
- les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel ;
- les lucarnes ;
- les fenêtres et châssis de toit.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues directes au sens du présent règlement :

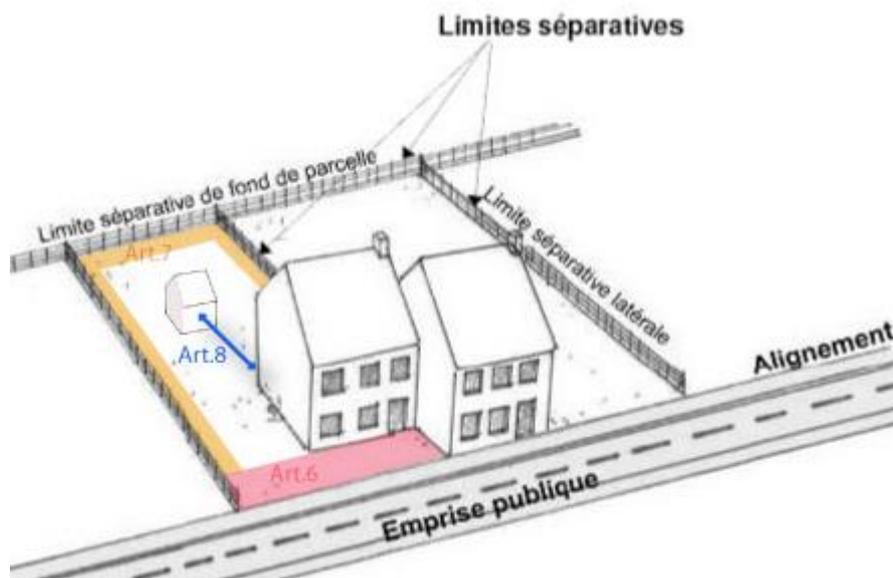
- les ouvertures placées à 2,60 m du plancher en rez-de-chaussée et à plus de 1,90 m du plancher pour les étages suivants (y compris pour les ouvertures de toit),
- les portes pleines ;
- les terrasses situées à moins de 0,60 m de hauteur du terrain naturel ;
- les châssis fixes translucide (tout système permettant le passage de la lumière), au travers duquel on ne voit pas distinctement (exemple : pavé de verres ; châssis fixes et verre opaque).

Pan de toiture :

Surface plane de toiture.

Prospect :

C'est la distance horizontale, mesurée perpendiculairement, en chaque point d'une façade avec une autre construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou un alignement opposé d'une voie.



Réhabilitation / Rénovation :

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant

Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

Sous-sol :

Le sous-sol est l'étage souterrain ou partiellement souterrain d'un bâtiment.

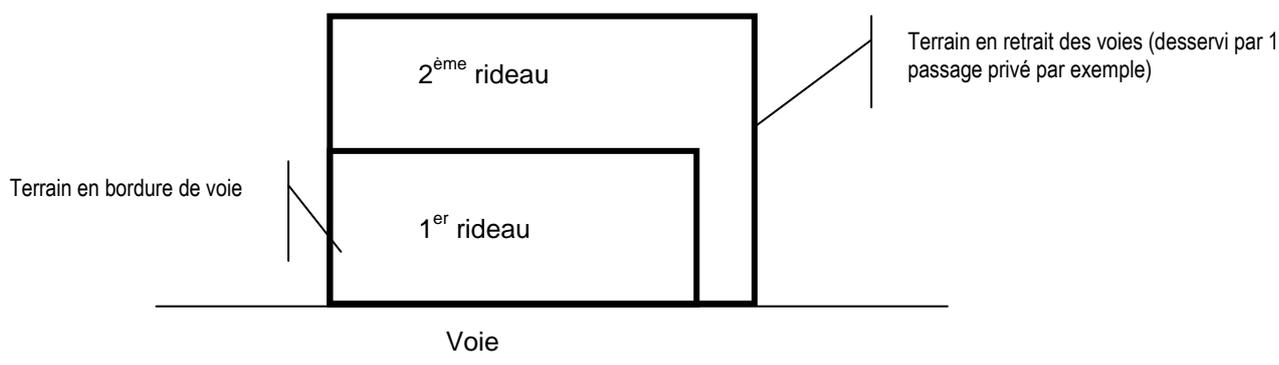
Surface de plancher :

Surface définie à l'article L112-1 du Code de l'Urbanisme, comme étant : « la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

L'article R*112-2 précise que « la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures ».

Terrains situés en bordure ou en retrait des voies :



Notion de deuxième rideau et au-delà : cas des parcelles situées en arrière du premier rideau.

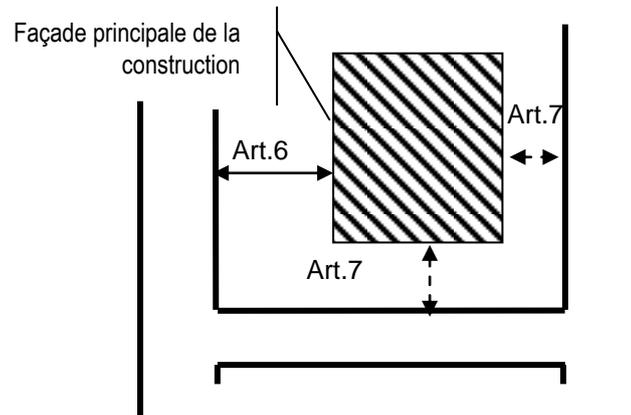
A noter que dans le cas d'un terrain n'ayant pas de façade en contact avec la voie, l'implantation à l'alignement ne s'applique pas.

Terrain situé en bordure de plusieurs voies :

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'implantation réglementée de la construction par rapport à l'alignement tient compte de la façade principale du bâtiment (se dit de celle qui est la façade antérieure, celle vue de la voie publique).

Le reste de la construction pourra respecter le minimum fixé par l'article 7 du règlement par rapport à l'alignement de l'autre voie.

Cette règle s'applique également par rapport aux voies privées existantes ou projetées.



Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voie ou Voirie :

Ensemble des voies de communication composées de la chaussée et des trottoirs lorsqu'ils existent.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Zone UA

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Cette zone correspond aux centres agglomérés traditionnels ainsi qu'aux habitations individuelles qui les joutent ou s'y intègrent. Cette zone, à vocation résidentielle majoritaire, autorise une mixité fonctionnelle nécessaire à la vie de ces tissus urbains.

UA / 1.1. Destinations et sous-destinations

La zone UA correspond à la zone urbaine de centre village.

Elle est destinée à accueillir des constructions :

- d'habitation ;
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- de bureaux ;
- de restauration ;
- d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Dans les périmètres des monuments historiques, des dispositions particulières pourront être prises en compte selon l'avis des Architectes des Bâtiments de France.

Sur une bande d'au minimum 6 m le long des cours d'eau, les nouvelles constructions ou installations sont interdites sur les berges protégées instaurées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de celles autorisées dans l'article 1.2.

UA / 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Pour des raisons de sécurité ou salubrité, sont interdits :

- toutes constructions et installations nouvelles à usage agricole ou forestier ;
- toutes constructions et installations nouvelles à usage industriel ou d'entreposage ;
- le stationnement des caravanes isolées et tous types de dépôts anarchiques ;
- l'aménagement de terrains de camping et de terrains de stationnement de caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs ;

Sont autorisés sous conditions :

- les commerces et activités de service, à condition que leur surface n'excède pas 300 m² ;
- toutes constructions à usage hôtelier, à condition que leur surface de plancher n'excède pas 250 m²,
- l'extension et la reconstruction des constructions existantes à usage industriel et d'entrepôts, à condition que les travaux soient de nature à en réduire les nuisances et s'intègrent harmonieusement dans les lieux ;

- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- la reconstruction des constructions détruites après sinistre à condition d'être refaite à l'identique.
- les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, uniquement dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les éléments recensés au titre des articles L151-19 & 23 du code de l'urbanisme : Les constructions nouvelles ainsi que les travaux d'aménagement ou d'extension réalisés à proximité ou sur des éléments recensés doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu pour leur recensement.
- dans les opérations comportant 10 logements et plus, au moins 10 % du nombre de logements seront à caractère social. Le nombre de logements à réaliser en application de ce pourcentage sera arrondi à l'entier le plus proche. Sont concernées les constructions neuves. Il s'applique à chaque permis ou autorisation isolée ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble.
- Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°4 du dossier de PLU pour les secteurs identifiés sur les documents graphiques (comme étant « assujetti à des Orientations d'Aménagement et de Programmation ») :
 - Les constructions à vocation d'habitat,
 - Les bureaux et services,
 - Les commerces,
 - L'artisanat,
 - Les constructions et installations publics ou nécessaires à un service collectif,
 - Les équipements et installations d'intérêt général.

Sur une bande d'au minimum 6 m le long des cours d'eau, les nouvelles constructions ou installations sont interdites sur les Berges Protégées instaurées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, la rénovation et l'aménagement des constructions existantes avant la date d'approbation du présent règlement, sont autorisés, sous réserve de ne pas modifier le volume existant à la date d'approbation du présent PLU.

UA / 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Dans les opérations comportant 10 logements et plus, au moins 20 % du nombre de logements seront à caractère social. Le nombre de logements à réaliser en application de ce pourcentage sera arrondi à l'entier le plus proche. Sont concernées les constructions neuves. Il s'applique à chaque permis ou autorisation isolée ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble.

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UA / 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, sont définies les règles suivantes :

2.1.1. Emprise au sol maximale des constructions

En UAa, l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments et des annexes ne pourra excéder **70% de l'unité foncière**.

En UAb, l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments et des annexes ne pourra excéder **50% de l'unité foncière**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur de toute construction admise est mesurée depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point de l'égout du toit ou de l'acrotère, hors système de sécurité. Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.

Bâtiments principaux : La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 10 m à l'égout du toit.

Pour les extensions de constructions existantes, la hauteur de ces dernières doit être en cohérence avec les bâtis existants, sans pour autant excéder 10 m à l'égout du toit.

Annexes : Leur hauteur est limitée à 4 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.3. Règles d'implantation

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement de la voirie existante ou de ce qui tient lieu ;
- Soit avec un retrait de 4 m au moins.

Pour les terrains dont la largeur sur voie est inférieure à 12 m : les constructions nouvelles peuvent s'implanter en limite séparative.

Pour les terrains dont la largeur sur voie est supérieure à 12 m : les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives en cas de façade aveugle,
- soit en retrait d'au moins 8 m si la façade comporte des vues directes, ou en retrait d'au moins 2,50 m en cas de vues indirectes.

Exception : Lorsqu'il s'agit d'une construction de deuxième rideau (ou au-delà), les règles d'alignement par rapport aux voies diffèrent. Les nouvelles constructions et/ou extensions doivent s'implanter :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives en cas de façade aveugle,
- soit en retrait d'au moins 8 m si la façade comporte des vues directes, ou en retrait d'au moins 4 m en cas de vues indirectes.

Une distance de recul au moins égale à 4 m minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Exemptions :

Les dispositions du paragraphe 2.1.3 ne s'appliquent pas :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas de vues directes ;
- lorsqu'une construction fait l'objet d'un recensement au titre des articles L151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement.

- lorsqu'un élément paysager recensé au titre des articles L151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme est identifié sur le terrain ou à proximité, l'implantation de la construction ou de l'extension de la construction existante sera déterminé pour le préserver et répondre à sa mise en valeur.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 2,50 m.

UA / 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

RAPPELS :

Dans les périmètres des monuments historiques, des dispositions particulières pourront être prises en compte selon l'avis des Architectes des Bâtiments de France.

Les travaux, modifiant les éléments paysagers identifiés en application de l'article L151-19 & 23 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

DISPOSITIONS GENERALES

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage. Une autorisation d'urbanisme peut être refusée, ou accordée sous réserve de la prise en compte de prescriptions particulières, si la construction ou l'installation nouvelle est de nature, par son architecture, ou son aspect extérieur, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

LES VOLUMES

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

LES TOITURES

Les toitures, par leur pente, leur orientation, leur teinte et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

Pente de toitures des constructions principales et de leurs extensions : Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45 ° par rapport à l'horizontale. Le toit est à deux pentes. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes et aux équipements d'intérêt public nécessaires au fonctionnement des services publics pour lesquels un traitement différent pourra être adopté, ni aux bâtiments annexes (et aux vérandas si les matériaux utilisés sont translucides) qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.

Les toitures des vérandas pourront avoir des pentes plus faibles.

Les toitures planes sont autorisées à condition d'être végétalisées ou nécessaires à la mise en place de dispositif de production d'énergie renouvelable, ou si elles représente moins de 20 % de la surface hors œuvre construite au dernier niveau.

LES OUVERTURES

Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction et doivent être plus hautes que larges.

Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, ...), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment et en harmonie avec les bâtiments environnants.

Matériaux des ouvertures : Ils devront respecter l'aspect, notamment la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat.

LES FACADES

Il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.

A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

Matériaux des façades : Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.

L'utilisation en façade de matériaux homogènes est préconisée. Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant.

LES CLOTURES

Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.

Les clôtures doivent être perméables afin de faciliter l'écoulement des eaux et ainsi limiter les phénomènes de ruissellement et d'inondation en milieu urbain.

Les clôtures doivent permettre le passage de la faune et le maintien des continuités écologiques

Les murs de pierres existants devront être conservés et restaurés ou restitués à l'identique.

REGLES SPECIFIQUES aux installations de système de production en énergies renouvelables

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera encouragée à condition d'en prévoir une insertion optimale en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement.

ELEMENTS BATIS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessous, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur.

UA / 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

2.3.1. Gestion des eaux pluviales

L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés notamment un puisard.

De manière exceptionnelle et sur la base de pièces justificatives (étude de sols, de perméabilité, de pollution des sols, de nappe..), il peut être autorisé, à titre dérogatoire, le déversement de tout ou partie des eaux pluviales dans le réseau public.

Le débit admis sera limité à au plus un litre par seconde et par hectare imperméabilisé (1L/s/ha imperméabilisé). En cas de projet inférieur à l'hectare et compte-tenu des difficultés techniques de régulation, le débit admis eu réseau public sera de 1L/s/ha imperméabilisé.

Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.

Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

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

2.3.2. Éléments végétaux, de paysage et sites et secteurs à protéger

Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments de paysage repérés au titre de l'article L151-23 doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du ou des spécimen(s). A ce titre, tous travaux susceptibles de porter atteinte au caractère paysager des espaces ainsi délimités, et notamment l'abattage d'arbres, sont soumis à autorisation.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité planté (arbustes ou hautes tiges) ou engazonné sur un minimum de 50 % de leur superficie. Ces espaces verts devront être entretenus.

Les aires de stationnements collectifs (plus de 8 emplacements) seront plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 2 emplacements.

Les Berges Protégées correspondent aux espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

- les berges ne doivent en aucun cas être imperméabilisées,
- l'entretien et la gestion du milieu doit être conforme à l'article L215-14 du Code de l'Environnement "*Le propriétaire riverain est tenu à un entretien régulier des cours d'eau. L'entretien régulier a pour objet de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son potentiel écologique, notamment par enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottant ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives*".

UA / 2.4. Stationnement

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

DIMENSION :

Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

Chaque emplacement réservé au stationnement doit avoir les dimensions minimales de 2,30 m de large sur 5 m de long. Le dégagement doit avoir 6 m au minimum.

SURFACE DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à usage d'habitation	- 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places de stationnement par logement. - dans les opérations d'ensemble, il sera aménagé 1 place « visiteur » pour 3 logements réalisés, sur les espaces collectifs. - En application du code de l'urbanisme, il n'est exigé la réalisation que d'une place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.
Pour les constructions à usage de bureaux et de services	- Pour les bureaux et services dont la surface est inférieure à 20 m ² : non réglementé - Pour les bureaux et services dont la surface est supérieure à 20 m ² : 1 place par tranche de 15 m ² surface de plancher de construction.
Pour les constructions à usage de commerces	- 1 place de stationnement par tranche de 25 m ² de surface de plancher de construction.
Pour les constructions à usage artisanal	- 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher de construction.
Pour les constructions à usage hôtelier	- 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 25 m ² de salle de restaurant.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	Les besoins de stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

Dans le cas où il est impossible de réaliser des aires de stationnements suffisantes, sont autorisées la réalisation d'aires de stationnement dans le voisinage dans un rayon de 300 m environ, distance susceptible d'être franchie à pied usuellement. Le constructeur doit apporter la preuve qu'il dispose du terrain et qu'il aménagera à l'usage prévu.

Stationnement pour les deux roues :

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements, il doit être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher et de 3 m² minimum.

Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

- Habitat collectif : à minima, 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Bureaux : à minima, 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : à minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.
- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : à minima, 1 place pour huit à douze élèves.

III- Équipement et réseaux

UA / 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.

3.1.2. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

UA / 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

3.2.2. Électricité et téléphone

Les lignes privées de télécommunication et de distribution électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

3.2.3. Assainissement et eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe. Un arrêté de branchement délivré par la commune en détermine les caractéristiques.

A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Le règlement du service d'assainissement collectif de la commune définit les conditions d'usage du réseau public.

Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdit.

Toute installation artisanale doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

3.2.4. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les installations, aménagements et constructions autorisés devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

Zone UB

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Cette zone correspond à l'extension du centre aggloméré traditionnel à vocation majoritairement résidentielle.

UB / 1.1. Destinations et sous-destinations

La zone UB correspond aux secteurs pavillonnaires de la commune.

Elle est destinée à accueillir des constructions :

- d'habitation ;
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- de bureaux ;

Dans les périmètres des monuments historiques, des dispositions particulières pourront être prises en compte selon l'avis des Architectes des Bâtiments de France.

En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 m des lisières de massifs boisés de plus de 100 ha sera proscrite.

Sur une bande d'au minimum 6 m le long des cours d'eau, les nouvelles constructions ou installations sont interdites sur les berges protégées instaurées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de celles autorisées dans l'article 1.2.

UB / 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Pour des raisons de sécurité ou salubrité, sont interdits :

- toutes constructions et installations nouvelles à usage agricole ou forestier ;
- toutes constructions et installations nouvelles à usage industriel ou d'entrepôt ;
- le stationnement des caravanes isolées et tous types de dépôts anarchiques ;
- l'aménagement de terrains de camping et de terrains de stationnement de caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs ;

Sont autorisés sous condition :

- toutes constructions à usage hôtelier, à condition que leur surface de plancher n'excède pas 250 m²,
- l'extension et la reconstruction des constructions existantes à usage industriel et d'entrepôts, à condition que les travaux soient de nature à en réduire les nuisances et s'intègrent harmonieusement dans les lieux ;
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- la reconstruction des constructions détruites après sinistre à condition d'être refaite à l'identique.
- les éléments recensés au titre des articles L151-19 & 23 du code de l'urbanisme : Les constructions nouvelles ainsi que les travaux d'aménagement ou d'extension réalisés à proximité ou sur des éléments recensés doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu pour leur recensement.

Sur une bande d'au minimum 6 m le long des cours d'eau, les nouvelles constructions ou installations sont interdites sur les Berges Protégées instaurées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, la rénovation et l'aménagement des constructions existantes avant la date d'approbation du présent règlement, sont autorisés, sous réserve de ne pas modifier le volume existant à la date d'approbation du présent PLU.

UB / 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Dans les opérations comportant 10 logements et plus, au moins 10 % du nombre de logements seront à caractère social. Le nombre de logements à réaliser en application de ce pourcentage sera arrondi à l'entier le plus proche. Sont concernées les constructions neuves. Il s'applique à chaque permis ou autorisation isolée ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble.

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UB / 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, sont définies les règles suivantes :

2.1.1. Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments et des annexes ne pourra excéder **30% de l'unité foncière**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur de toute construction admise est mesurée depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point de l'égout du toit ou de l'acrotère, hors système de sécurité. Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.

Bâtiments principaux : La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout du toit.

Pour les extensions de constructions existantes, la hauteur de ces dernières doit être en cohérence avec les bâtis existants, sans pour autant excéder 7 m à l'égout du toit.

Annexes : Leur hauteur est limitée à 4 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.3. Règles d'implantation

Les constructions nouvelles doivent s'implanter **en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement**.

Pour les terrains dont la largeur sur voie est inférieure à 12 m : les constructions nouvelles peuvent s'implanter en limite séparative.

Pour les terrains dont la largeur sur voie est supérieure à 12 m : les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives en cas de façade aveugle,
- soit en retrait d'au moins 8 m si la façade comporte des vues directes, ou en retrait d'au moins 4 m en cas de vues indirectes.

Exception : Lorsqu'il s'agit d'une construction de deuxième rideau (ou au-delà), les règles d'alignement par rapport aux voies diffèrent. Les nouvelles constructions et/ou extensions doivent s'implanter :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives en cas de façade aveugle,
- soit en retrait d'au moins 8 m si la façade comporte des vues directes, ou en retrait d'au moins 4 m en cas de vues indirectes.

Une distance de recul au moins égale à 4 m minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Exemptions :

Les dispositions du paragraphe 2.1.3 ne s'appliquent pas :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas de vues directes ;
- lorsqu'une construction fait l'objet d'un recensement au titre des articles L151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 2,50 m.

UB / 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

RAPPELS

Dans les périmètres des monuments historiques, des dispositions particulières pourront être prises en compte selon l'avis des Architectes des Bâtiments de France.

Les travaux, modifiant les éléments paysagers identifiés en application de l'article L123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

DISPOSITIONS GENERALES

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage. Une autorisation d'urbanisme peut être refusée, ou accordée sous réserve de la prise en compte de prescriptions particulières, si la construction ou l'installation nouvelle est de nature, par son architecture, ou son aspect extérieur, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

LES VOLUMES

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

LES TOITURES

Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

Pente de toitures des constructions principales et de leurs extensions : Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45 ° par rapport à l'horizontale. Le toit est à deux pentes. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes et aux équipements d'intérêt public nécessaires au fonctionnement des services publics pour lesquels un traitement différent pourra être adopté, ni aux bâtiments annexes (et aux vérandas si les matériaux utilisés sont translucides) qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.

Les toitures des vérandas pourront avoir des pentes plus faibles et dans des matériaux similaires à la construction principale. Les toitures planes sont autorisées à condition d'être végétalisées ou nécessaires à la mise en place de dispositif de production d'énergie renouvelable, ou si elles représentent moins de 20 % de la surface hors œuvre construite au dernier niveau.

LES OUVERTURES

Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction et doivent être plus hautes que larges.

Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, ...), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment et en harmonie avec les bâtiments environnants.

Matériaux des ouvertures : Ils devront respecter l'aspect, notamment la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat.

LES FACADES

Il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.

A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

Matériaux des façades: Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement. L'utilisation en façade de matériaux homogènes est préconisée. Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant.

LES CLOTURES

Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.

Les clôtures doivent être perméables afin de faciliter l'écoulement des eaux et ainsi limiter les phénomènes de ruissellement et d'inondation en milieu urbain.

Les clôtures doivent permettre le passage de la faune et le maintien des continuités écologiques

Les murs de pierres existants devront être conservés et restaurés ou restituée à l'identique.

REGLES SPECIFIQUES aux installations de système de production en énergies renouvelables

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera encouragée à condition d'en prévoir une insertion optimale en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement.

ELEMENTS BATIS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessous, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur.

UB / 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

2.3.1. Gestion des eaux pluviales

L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés notamment un puisard.

De manière exceptionnelle et sur la base de pièces justificatives (étude de sols, de perméabilité, de pollution des sols, de nappe..), il peut être autorisé, à titre dérogatoire, le déversement de tout ou partie des eaux pluviales dans le réseau public. Le débit admis sera limité à au plus un litre par seconde et par hectare imperméabilisé (1L/s/ha imperméabilisé). En cas de projet inférieur à l'hectare et compte-tenu des difficultés techniques de régulation, le débit admis au réseau public sera de 1L/s/ha imperméabilisé.

Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.

Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

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

2.3.2. Éléments végétaux

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité planté (arbustes ou hautes tiges) ou engazonné sur un minimum de 50 % de leur superficie. Ces espaces verts devront être entretenus.

Les aires de stationnements collectifs (plus de 8 emplacements) seront plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 2 emplacements.

Les Berges Protégées correspondent aux espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

- les berges ne doivent en aucun cas être imperméabilisées,
- l'entretien et la gestion du milieu doit être conforme à l'article L215-14 du Code de l'Environnement "*Le propriétaire riverain est tenu à un entretien régulier des cours d'eau. L'entretien régulier a pour objet de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son potentiel écologique, notamment par enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottant ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives*".

UB / 2.4. Stationnement

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

DIMENSION

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

Chaque emplacement réservé au stationnement doit avoir les dimensions minimales de 2,30 m de large sur 5 m de long. Le dégagement doit avoir 6 m au minimum.

SURFACE DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à usage d'habitation	- 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places de stationnement par logement. - dans les opérations d'ensemble, il sera aménagé 1 place « visiteur » pour 3 logements réalisés, sur les espaces collectifs. - En application du code de l'urbanisme, il n'est exigé la réalisation que d'une place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.
Pour les constructions à usage de bureaux et de services	- Pour les bureaux et services dont la surface est inférieure à 20 m ² : non réglementé - Pour les bureaux et services dont la surface est supérieure à 20 m ² : 1 place par tranche de 15 m ² supplémentaire.
Pour les constructions à usage de commerces	- 1 place de stationnement par tranche de 25 m ² de surface de plancher de construction.
Pour les constructions à usage artisanal	- 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher de construction.
Pour les constructions à usage hôtelier	- 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 25 m ² de salle de restaurant
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	Les besoins de stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

Dans le cas où il est impossible de réaliser des aires de stationnements suffisantes, sont autorisées la réalisation d'aires de stationnement dans le voisinage dans un rayon de 300 m environ, distance susceptible d'être franchie à pied usuellement. Le constructeur doit apporter la preuve qu'il dispose du terrain et qu'il aménagera à l'usage prévu.

Stationnement pour les deux roues :

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements, il doit être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher et de 3 m² minimum.

Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

- Habitat collectif : à minima, 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Bureaux : à minima, 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : à minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.
- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : à minima, 1 place pour huit à douze élèves.

III- Équipement et réseaux

UB / 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait un gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.

3.1.2. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

UB / 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

3.2.2. Électricité et téléphone

Les lignes privées de télécommunication et de distribution électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

3.2.3. Assainissement et eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe. Un arrêté de branchement délivré par la commune en détermine les caractéristiques.

A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Le règlement du service d'assainissement collectif de la commune définit les conditions d'usage du réseau public.

Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdit.

Toute installation artisanale doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

3.2.4. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les installations, aménagements et constructions autorisés devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

Zone UC

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Cette zone correspond à l'extension du centre aggloméré traditionnel à vocation majoritairement résidentielle.

UC / 1.1. Destinations et sous-destinations

La zone UC correspond à un secteur pavillonnaire de la commune, aux parcelles de grandes tailles.

Elle est destinée à accueillir des constructions :

- d'habitation ;
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;

Dans les périmètres des monuments historiques, des dispositions particulières pourront être prises en compte selon l'avis des Architectes des Bâtiments de France.

En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 m des lisières de massifs boisés de plus de 100 ha sera proscrite.

Sur une bande d'au minimum 6 m le long des cours d'eau, les nouvelles constructions ou installations sont interdites sur les berges protégées instaurées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de celles autorisées dans l'article 1.2.

UC / 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Pour des raisons de sécurité ou salubrité, sont interdits :

- toutes constructions et installations nouvelles à usage agricole ou forestier ;
- toutes constructions et installations nouvelles à usage industriel ou d'entreposage ;
- le stationnement des caravanes isolées et tous types de dépôts anarchiques ;
- l'aménagement de terrains de camping et de terrains de stationnement de caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs ;

Sont autorisés sous condition :

- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- la reconstruction des constructions détruites après sinistre à condition d'être refaite à l'identique.
- les éléments recensés au titre des articles L151-19 & 23 du code de l'urbanisme : Les constructions nouvelles ainsi que les travaux d'aménagement ou d'extension réalisés à proximité ou sur des éléments recensés doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu pour leur recensement.

Sur une bande d'au minimum 6 m le long des cours d'eau, les nouvelles constructions ou installations sont interdites sur les Berges Protégées instaurées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, la rénovation et l'aménagement des constructions existantes avant la date d'approbation du présent règlement, sont autorisés, sous réserve de ne pas modifier le volume existant à la date d'approbation du présent PLU.

UC / 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Dans les opérations comportant 10 logements et plus, au moins 10 % du nombre de logements seront à caractère social. Le nombre de logements à réaliser en application de ce pourcentage sera arrondi à l'entier le plus proche. Sont concernées les constructions neuves. Il s'applique à chaque permis ou autorisation isolée ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble.

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UC / 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, sont définies les règles suivantes :

2.1.1. Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments et des annexes ne pourra excéder **30% de l'unité foncière**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur de toute construction admise est mesurée depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point de l'égout du toit ou de l'acrotère, hors système de sécurité. Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.

Bâtiments principaux : La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout du toit.

Pour les extensions de constructions existantes, la hauteur de ces dernières doit être en cohérence avec les bâtis existants, sans pour autant excéder 7 m à l'égout du toit.

Annexes : Leur hauteur est limitée à 4 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.3. Règles d'implantation

Toutes nouvelles constructions doivent être implantées **dans un polygone d'implantation défini au document graphique**. Les constructions qui ne sont pas concernées par un polygone d'implantation seront implantées **en retrait d'au moins 8 m de l'alignement**.

Les extensions devront être réalisées en continuité des constructions existantes

Toutes les constructions nouvelles devront être implantées :

- soit sur une seule limite séparatives en cas de façade aveugle,
- soit en retrait :
 - d'au moins 8 m en cas de vues directes,
 - d'au moins 4 m en cas de vues indirectes.

Une distance de recul au moins égale à 6 m minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Exemptions :

Les dispositions du paragraphe 2.1.3 ne s'appliquent pas :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas de vues directes ;
- lorsqu'une construction fait l'objet d'un recensement au titre des articles L151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 2,50 m.

UC / 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

RAPPELS

Dans les périmètres des monuments historiques, des dispositions particulières pourront être prises en compte selon l'avis des Architectes des Bâtiments de France.

Les travaux, modifiant les éléments paysagers identifiés en application de l'article L123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

DISPOSITIONS GENERALES

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage. Une autorisation d'urbanisme peut être refusée, ou accordée sous réserve de la prise en compte de prescriptions particulières, si la construction ou l'installation nouvelle est de nature, par son architecture, ou son aspect extérieur, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

LES VOLUMES

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

LES TOITURES

Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

Pente de toitures des constructions principales et de leurs extensions : Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45 ° par rapport à l'horizontale. Le toit est à deux pentes. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes et aux équipements d'intérêt public nécessaires au fonctionnement des services publics pour lesquels un traitement différent pourra être adopté, ni aux bâtiments annexes (et aux vérandas si les matériaux utilisés sont translucides) qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.

Les toitures des vérandas pourront avoir des pentes plus faibles et dans des matériaux similaires à la construction principale. Les toitures planes sont autorisées à condition d'être végétalisées ou nécessaires à la mise en place de dispositif de production d'énergie renouvelable, ou si elles représentent moins de 20 % de la surface hors œuvre construite au dernier niveau.

LES OUVERTURES

Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction et doivent être plus hautes que larges.

Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, ...), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment et en harmonie avec les bâtiments environnants.

Matériaux des ouvertures : Ils devront respecter l'aspect, notamment la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat.

LES FACADES

Il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.

A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

Matériaux des façades: Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement. L'utilisation en façade de matériaux homogènes est préconisée. Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant.

LES CLOTURES

Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.

Les clôtures doivent être perméables afin de faciliter l'écoulement des eaux et ainsi limiter les phénomènes de ruissellement et d'inondation en milieu urbain.

Les clôtures doivent permettre le passage de la faune et le maintien des continuités écologiques

Les murs de pierres existants devront être conservés et restaurés ou restituée à l'identique.

REGLES SPECIFIQUES aux installations de système de production en énergies renouvelables

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera encouragée à condition d'en prévoir une insertion optimale en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement.

ELEMENTS BATIS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessous, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur.

UC / 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

2.3.1. Gestion des eaux pluviales

L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés notamment un puisard.

De manière exceptionnelle et sur la base de pièces justificatives (étude de sols, de perméabilité, de pollution des sols, de nappe..), il peut être autorisé, à titre dérogatoire, le déversement de tout ou partie des eaux pluviales dans le réseau public.

Le débit admis sera limité à au plus un litre par seconde et par hectare imperméabilisé (1L/s/ha imperméabilisé). En cas de

projet inférieur à l'hectare et compte-tenu des difficultés techniques de régulation, le débit admis au réseau public sera de 1L/s/ha imperméabilisé.

Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.

Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

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

2.3.2. Éléments végétaux

Les éléments de paysage repérés au titre de l'article L151-19° doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du ou des spécimen(s). A ce titre, tous travaux susceptibles de porter atteinte au caractère paysager des espaces ainsi délimités, et notamment l'abattage d'arbres, sont soumis à autorisation.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité planté (arbustes ou hautes tiges) ou engazonné **sur un minimum de 50 %** de leur superficie. Ces espaces verts devront être entretenus.

Les aires de stationnements collectifs (plus de 8 emplacements) seront plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 2 emplacements.

Les Berges Protégées correspondent aux espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

- les berges ne doivent en aucun cas être imperméabilisées,
- l'entretien et la gestion du milieu doit être conforme à l'article L215-14 du Code de l'Environnement "*Le propriétaire riverain est tenu à un entretien régulier des cours d'eau. L'entretien régulier a pour objet de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son potentiel écologique, notamment par enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottant ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives*".

UC / 2.4. Stationnement

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

DIMENSION

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

Chaque emplacement réservé au stationnement doit avoir les dimensions minimales de 2,30 m de large sur 5 m de long. Le dégagement doit avoir 6 m au minimum.

SURFACE DE STATIONNEMENT

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à usage d'habitation	- 2 places de stationnement par logement minimum et 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher de construction. - dans les opérations d'ensemble, il sera aménagé 1 place « visiteur » pour 3 logements réalisés, sur les espaces collectif. - En application des articles R 111-4 et L 421-3 du code de l'urbanisme, il n'est exigé la réalisation que d'une place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.
Pour les constructions à usage de bureaux et de services	- Pour les bureaux et services dont la surface utile est inférieure à 20 m ² : non réglementé - Pour les bureaux et services dont la surface utile est supérieure à 20 m ² : 1 place par tranche de 15 m ² supplémentaire.
Pour les constructions à usage de commerces	- 1 place de stationnement par tranche de 25 m ² de SH surface de plancher ON de construction.
Pour les constructions à usage artisanal	- 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher de construction.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	Les besoins de stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

Dans le cas où il est impossible de réaliser des aires de stationnements suffisantes, sont autorisées la réalisation d'aires de stationnement dans le voisinage dans un rayon de 300 m environ, distance susceptible d'être franchie à pied usuellement. Le constructeur doit apporter la preuve qu'il dispose du terrain et qu'il aménagera à l'usage prévu.

Stationnement pour les deux roues :

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements, il doit être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher et de 3 m² minimum.

Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

• Habitat collectif : à minima, 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;

- Bureaux : à minima, 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : à minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.
- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : à minima, 1 place pour huit à douze élèves.

III- Équipement et réseaux

UC / 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait un gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.

Sur la partie Est de la RD 838, aucun nouvelle accès ne pourra être créé.

3.1.2. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

UC / 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

3.2.2. Électricité et téléphone

Les lignes privées de télécommunication et de distribution électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

3.2.3. Assainissement et eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe. Un arrêté de branchement délivré par la commune en détermine les caractéristiques.

A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Le règlement du service d'assainissement collectif de la commune définit les conditions d'usage du réseau public.

Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdit.

Toute installation artisanale doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

3.2.4. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les installations, aménagements et constructions autorisés devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

Zone UI

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Cette zone est destinée à recevoir des activités économiques.

UI / 1.1. Destinations et sous-destinations

La zone Ui est destinée à accueillir des constructions :

- à usage de commerces et d'activités de service ;
- à usage d'industrie et de bureaux ;
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Sur une bande d'au minimum 6 m le long des cours d'eau, les nouvelles constructions ou installations sont interdites sur les berges protégées instaurées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de celles autorisées dans l'article 1.2.

UI / 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Pour des raisons de sécurité ou salubrité, sont interdits :

- toutes constructions et installations nouvelles à usage agricole ou forestier ;
- le stationnement des caravanes isolées et tous types de dépôts anarchiques ;
- l'aménagement de terrains de camping et de terrains de stationnement de caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs ;

Sont autorisés sous condition :

- les constructions à usage **d'habitation et leurs annexes**, à condition qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site, pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements autorisés ;
- l'extension et la reconstruction des constructions existantes, à condition que les travaux soient de nature à en réduire les nuisances et s'intègrent harmonieusement dans les lieux ;
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;

Sur une bande d'au minimum 6 m le long des cours d'eau, les nouvelles constructions ou installations sont interdites sur les Berges Protégées instaurées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, la rénovation et l'aménagement des constructions existantes avant la date d'approbation du présent règlement, sont autorisés, sous réserve de ne pas modifier le volume existant à la date d'approbation du présent PLU.

UI / 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UI / 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, sont définies les règles suivantes :

2.1.1. Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra excéder **40 % de la surface de l'unité foncière**.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'article est non réglementé.

2.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur de toute construction admise est mesurée depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point de l'égout du toit ou de l'acrotère, hors système de sécurité et cheminée.

Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.

La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 10 m, à l'exception des ouvrages techniques, antennes, cheminées et autres ouvrages techniques.

2.1.3. Règles d'implantation

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 10 m par rapport à l'alignement de la voie. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs pourront être implantés à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m.

Les extensions devront être réalisées en continuité des constructions existantes.

Toutes les constructions nouvelles devront être implantées **en retrait à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 6 m**.

Toutes constructions nouvelles non contiguës doivent être implantées de telle sorte que **la distance minimale entre deux bâtiments soit au moins égale à 6 m**.

UI / 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

DISPOSITIONS GENERALES

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage. Une autorisation d'urbanisme peut être refusée, ou accordée sous réserve de la prise en compte de prescriptions particulières, si la construction ou l'installation nouvelle est de nature, par son architecture, ou son aspect extérieur, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

LES VOLUMES

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

LES FACADES

Il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.

Les matériaux : Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement. L'utilisation en façade de matériaux homogènes est préconisée.

Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant.

REGLES SPECIFIQUES aux installations de système de production en énergies renouvelables

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera encouragée à condition d'en prévoir une insertion optimale en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement.

UI / 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

2.3.1. Gestion des eaux pluviales

L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés notamment un puisard.

De manière exceptionnelle et sur la base de pièces justificatives (étude de sols, de perméabilité, de pollution des sols, de nappe..), il peut être autorisé, à titre dérogatoire, le déversement de tout ou partie des eaux pluviales dans le réseau public. Le débit admis sera limité à au plus un litre par seconde et par hectare imperméabilisé (1L/s/ha imperméabilisé). En cas de projet inférieur à l'hectare et compte-tenu des difficultés techniques de régulation, le débit admis eu réseau public sera de 1L/s/ha imperméabilisé.

Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.

Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

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

2.3.2. Éléments végétaux

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité planté (arbustes ou hautes tiges) ou engazonné sur un minimum de 50 % de leur superficie.

Une bande de 5 m depuis les limites séparatives devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité avec des plantations d'arbustes, comportant au moins 50 % d'essences à feuillage persistant.

Les espaces libres seront traités en large zone, afin d'éviter les surfaces résiduelles de plantations, d'entretien difficile. Ces espaces devront être entretenus.

Les aires de stationnements collectifs (plus de 8 emplacements) seront plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 2 emplacements.

Les Berges Protégées correspondent aux espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

- les berges ne doivent en aucun cas être imperméabilisées,
- l'entretien et la gestion du milieu doit être conforme à l'article L215-14 du Code de l'Environnement "*Le propriétaire riverain est tenu à un entretien régulier des cours d'eau. L'entretien régulier a pour objet de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son potentiel écologique, notamment par enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottant ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives*".

UI / 2.4. Stationnement

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique.

DIMENSION :

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

Chaque emplacement réservé au stationnement doit avoir les dimensions minimales de 2,30 m de large sur 5 m de long. Le dégagement doit avoir 6 m au minimum.

SURFACE DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à usage d'habitation	- 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.
Pour les constructions à usage de bureaux et de services	- 1 place par tranche de 25 m ² supplémentaire.
Pour les constructions à usage de commerces	- 1 place de stationnement par tranche de 25 m ² de surface de plancher ON de construction.
Pour les constructions à usage artisanal	- 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher de construction.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Les besoins de stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

Pour les constructions à usage industriel

Les besoins de stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

III- Équipement et réseaux

UI / 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait un gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.

3.1.2. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

UI / 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau.

3.2.2. Électricité et téléphone

Toute construction doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les branchements téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

3.2.3. Assainissement et eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe. Un arrêté de branchement délivré par la commune en détermine les caractéristiques.

A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Le règlement du service d'assainissement collectif de la commune définit les conditions d'usage du réseau public.

Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdit.

Toute installation artisanale doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

3.2.4. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les installations, aménagements et constructions autorisés devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

Zone UL

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Cette zone est destinée à recevoir des équipements d'intérêt public ou collectif.

UL / 1.1. Destinations et sous-destinations

La zone UL est destinée à accueillir des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;

Sur une bande d'au minimum 6 m le long des cours d'eau, les nouvelles constructions ou installations sont interdites sur les berges protégées instaurées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de celles autorisées dans l'article 1.2.

UL / 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Pour des raisons de sécurité ou salubrité, sont interdits :

- les commerces et activités de service ;
- les exploitations agricoles et forestières ;
- les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires ;
- le stationnement des caravanes isolées et tous types de dépôts anarchiques ;
- l'aménagement de terrains de camping et de terrains de stationnement de caravanes ;

Sont autorisés sous condition :

- les constructions à usage **d'habitation et leurs annexes**, à condition qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site, pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements autorisés ;
- l'extension et la reconstruction des constructions existantes, à condition que les travaux soient de nature à en réduire les nuisances et s'intègrent harmonieusement dans les lieux ;
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;

Sur une bande d'au minimum 6 m le long des cours d'eau, les nouvelles constructions ou installations sont interdites sur les Berges Protégées instaurées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, la rénovation et l'aménagement des constructions existantes avant la date d'approbation du présent règlement, sont autorisés, sous réserve de ne pas modifier le volume existant à la date d'approbation du présent PLU.

UL / 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UL / 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, sont définies les règles suivantes :

2.1.1. Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 50% de l'unité foncière.

2.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 13 m à l'acrotère (hors ouvrages techniques, antennes, cheminées et autres ouvrages techniques).

2.1.3. Règles d'implantation

Toutes nouvelles constructions doivent être implantées **en retrait d'au moins 5 m des voies** ; les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs pourront être implantés à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m. **Les extensions devront être réalisées en continuité des constructions existantes.**

Toutes les constructions nouvelles devront être implantées **en retrait d'au moins 8 m en cas de vues directes ou d'au moins à 4 m en cas de vues indirectes.**

Toutes constructions nouvelles non contiguës doivent être implantées **en retrait à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment.**

UL / 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Prescriptions générales

Dans les périmètres des monuments historiques, des dispositions particulières pourront être prises en compte selon l'avis des Architectes des Bâtiments de France.

DISPOSITIONS GENERALES

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage. Une autorisation d'urbanisme peut être refusée, ou accordée sous réserve de la prise en compte de prescriptions particulières, si la construction ou l'installation nouvelle est de nature, par son architecture, ou son aspect extérieur, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

LES VOLUMES

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

LES TOITURES

Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

Pente de toitures des constructions principales et de leurs extensions :

Les toitures planes sont autorisées à condition d'être végétalisés ou nécessaires à la mise en place de dispositif de

production d'énergie renouvelable, ou si elles représentent moins de 20 % de la surface hors œuvre construite au dernier niveau.

LES FACADES

Il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.

Les matériaux

Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.

L'utilisation en façade de matériaux homogènes est préconisée.

Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant.

REGLES SPECIFIQUES aux installations de système de production en énergies renouvelables

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera encouragée à condition d'en prévoir une insertion optimale en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement.

2.2.2. Normes énergétiques

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

UL / 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

2.3.1. Gestion des eaux pluviales

L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés notamment un puisard.

De manière exceptionnelle et sur la base de pièces justificatives (étude de sols, de perméabilité, de pollution des sols, de nappe..), il peut être autorisé, à titre dérogatoire, le déversement de tout ou partie des eaux pluviales dans le réseau public. Le débit admis sera limité à au plus un litre par seconde et par hectare imperméabilisé (1L/s/ha imperméabilisé). En cas de projet inférieur à l'hectare et compte-tenu des difficultés techniques de régulation, le débit admis eu réseau public sera de 1L/s/ha imperméabilisé.

Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.

Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

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

2.3.2. Éléments végétaux

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité planté (arbustes ou hautes tiges) ou engazonné sur un minimum de 50 % de leur superficie. Ces espaces verts devront être entretenus.

Les aires de stationnements collectifs (plus de 8 emplacements) seront plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 2 emplacements.

Les Berges Protégées correspondent aux espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

- les berges ne doivent en aucun cas être imperméabilisées,
- l'entretien et la gestion du milieu doit être conforme à l'article L215-14 du Code de l'Environnement "*Le propriétaire riverain est tenu à un entretien régulier des cours d'eau. L'entretien régulier a pour objet de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son potentiel écologique, notamment par enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottant ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives*".

UL / 2.4. Stationnement

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique.

DIMENSION

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

SURFACE DE STATIONNEMENT

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à usage d'habitation	- 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	Les besoins de stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

III- Équipement et réseaux

UL / 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait un gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.

3.1.2. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

UL / 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau.

3.2.2. Électricité et téléphone

Toute construction doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements seront obligatoirement enterrés.

3.2.3. Assainissement et eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe. Un arrêté de branchement délivré par la commune en détermine les caractéristiques.

A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Le règlement du service d'assainissement de la commune définit les conditions d'usage du réseau public.

Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdit.

Toute installation artisanale doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

3.2.4. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les installations, aménagements et constructions autorisés devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

URBANISER

Zone AU

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

AU / 1.1. Destinations et sous-destinations

Sous réserve du respect d'Orientations d'Aménagements et de Programmation futures et d'une adaptation ultérieure du PLU, à définir sur la zone, il s'agit de zones d'extension urbaine, qui doivent être réalisées dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble.

La zone est destinée à accueillir des constructions :

- d'habitation ;
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;

Sur une bande d'au minimum 6 m le long des cours d'eau, les nouvelles constructions ou installations sont interdites sur les berges protégées instaurées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de celles autorisées dans l'article 1.2.

AU / 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

L'aménagement de la zone est subordonné à une future adaptation du document d'urbanisme.

Pour des raisons de sécurité ou salubrité, sont interdites :

- les constructions à usage industriel et à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les exploitations agricoles et forestières ;
- le stationnement des caravanes isolées et tous types de dépôts anarchiques ;
- l'aménagement de terrains de camping et de terrains de stationnement de caravanes ;

Sur une bande d'au minimum 6 m le long des cours d'eau, les nouvelles constructions ou installations sont interdites sur les Berges Protégées instaurées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, la rénovation et l'aménagement des constructions existantes avant la date d'approbation du présent règlement, sont autorisés, sous réserve de ne pas modifier le volume existant à la date d'approbation du présent PLU.

AU / 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

AU / 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Règles d'implantation

Par rapport aux voies :

Toutes nouvelles constructions doivent être implantées :

- **Soit à l'alignement,**
- **Soit en retrait d'au moins 5 m de l'alignement.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions se trouvant en bordure de placettes, d'espaces publics structurants ou encore aux angles de rues, qui du fait de leur implantation peuvent avoir un rôle important dans la conception urbanistique générale du projet.
- aux installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement de l'opération qui pourront être implanté à une distance comprise entre 0 et 5 m à compter des limites séparatives.

Par rapport aux limites séparatives :

Toutes nouvelles constructions doivent être implantées :

- **soit sur une ou plusieurs limites séparatives en cas de façade aveugle,**
- **soit en retrait :**
 - o **d'au moins 4 m** des limites séparatives en cas de façade avec vue directe,
 - o **sinon à au moins 2,50 m.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions se trouvant en bordure de placettes, d'espaces publics structurants ou encore aux angles de rues, qui du fait de leur implantation peuvent avoir un rôle important dans la conception urbanistique générale du projet.
- aux installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement de l'opération qui pourront être implanté à une distance comprise entre 0 et 2,50 m à compter des limites séparatives.

Toutes nouvelles constructions principales non contigües doivent être à **une distance** :

- **de 4 m au moins si la façade comporte des vues directes,**
- **sinon de 2,50 m au moins.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- aux annexes.

AU / 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sans objet

AU / 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les Berges Protégées correspondent aux espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

- les berges ne doivent en aucun cas être imperméabilisées,
- l'entretien et la gestion du milieu doit être conforme à l'article L215-14 du Code de l'Environnement "*Le propriétaire riverain est tenu à un entretien régulier des cours d'eau. L'entretien régulier a pour objet de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son potentiel écologique, notamment par enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottant ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives*".

AU / 2.4. Stationnement

Sans objet

III- Équipement et réseaux

AU / 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Sans objet

AU / 3.2. Desserte par les réseaux

Sans objet

Zone 1AUe

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1AUe / 1.1. Destinations et sous-destinations

La zone 1AUe correspond aux zones de développement futur de la commune.

Sous réserve d'un aménagement d'ensemble, global et compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation prévues au présent plan, elle est destinée à accueillir des constructions :

- d'habitation ;
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;

Sur une bande d'au minimum 6 m le long des cours d'eau, les nouvelles constructions ou installations sont interdites sur les berges protégées instaurées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de celles autorisées dans l'article 1.2.

1AUe / 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Pour des raisons de sécurité ou salubrité, sont interdits :

- toutes constructions et installations nouvelles à usage agricole ou forestier ;
- toutes constructions et installations nouvelles à usage industriel ou d'entreposage ;
- le stationnement des caravanes isolées et tous types de dépôts anarchiques ;
- l'aménagement de terrains de camping et de terrains de stationnement de caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'installation des chaudières et des cuves de combustible en sous-sol,
- le stockage des produits chimiques, des phytosanitaires et des produits potentiellement polluants en sous-sol

La réalisation de sous-sol est déconseillée. Si la réalisation de sous-sol est nécessaire, les dispositions suivantes s'appliqueront :

- le sous-sol doit être non étanche,
- le circuit électrique doit être muni de coupe-circuit sur l'ensemble des phases d'alimentation

Sur une bande d'au minimum 6 m le long des cours d'eau, les nouvelles constructions ou installations sont interdites sur les Berges Protégées instaurées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, la rénovation et l'aménagement des constructions existantes avant la date d'approbation du présent règlement, sont autorisés, sous réserve de ne pas modifier le volume existant à la date d'approbation du présent PLU.

1AUe / 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

I- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUe / 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagements et de Programmation définies sur la zone, et afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, sont définies les règles suivantes :

2.1.1. Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'article est non réglementé.

2.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout du toit.

2.1.3. Règles d'implantation

Par rapport aux voies :

Toutes nouvelles constructions doivent être implantées :

- **Soit à l'alignement,**
- **Soit en retrait d'au moins 5 m de l'alignement.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions se trouvant en bordure de placettes, d'espaces publics structurants ou encore aux angles de rues, qui du fait de leur implantation peuvent avoir un rôle important dans la conception urbanistique générale du projet.
- aux installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement de l'opération qui pourront être implanté à une distance comprise entre 0 et 5 m à compter des limites séparatives.

Par rapport aux limites séparatives :

Toutes nouvelles constructions doivent être implantées :

- **soit sur une ou plusieurs limites séparatives en cas de façade aveugle,**
- **soit en retrait :**
 - o **d'au moins 4 m** des limites séparatives en cas de façade avec vue directe,
 - o **sinon à au moins 2,50 m.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions se trouvant en bordure de placettes, d'espaces publics structurants ou encore aux angles de rues, qui du fait de leur implantation peuvent avoir un rôle important dans la conception urbanistique générale du projet.
- aux installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement de l'opération qui pourront être implanté à une distance comprise entre 0 et 2,50 m à compter des limites séparatives.

Toutes nouvelles constructions principales non contiguës doivent être **à une distance :**

- **de 4 m au moins si la façade comporte des vues directes,**
- **sinon de 2,50 m au moins.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- aux annexes.

1AUe / 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le projet doit être conforme aux prescriptions inscrites dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. Les volumes et silhouettes doivent être simples. Il doit y avoir une unité d'aspect d'ensemble et de matériaux.

L'autorisation de construire pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales.

Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les clôtures devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.

Les clôtures doivent être perméables afin de faciliter l'écoulement des eaux et ainsi limiter les phénomènes de ruissellement et d'inondation en milieu urbain.

Les clôtures doivent permettre le passage de la faune et le maintien des continuités écologiques

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT DURABLE :

La conception et l'utilisation de moyens de constructions répondant à ces objectifs est préconisée dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain.

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures, d'un seul tenant, et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

1AUe / 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

2.3.1. Gestion des eaux pluviales

L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés notamment un puisard.

De manière exceptionnelle et sur la base de pièces justificatives (étude de sols, de perméabilité, de pollution des sols, de nappe..), il peut être autorisé, à titre dérogatoire, le déversement de tout ou partie des eaux pluviales dans le réseau public.

Le débit admis sera limité à au plus un litre par seconde et par hectare imperméabilisé (1L/s/ha imperméabilisé). En cas de projet inférieur à l'hectare et compte-tenu des difficultés techniques de régulation, le débit admis eu réseau public sera de 1L/s/ha imperméabilisé.

Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.

Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

2.3.2. Éléments végétaux

Le projet doit être conforme avec les prescriptions inscrites dans les Orientations d'Aménagement.

Afin de tendre vers un projet intégré dans son environnement naturel et paysager, un traitement qualitatif des espaces verts et publics, mais également des plantations, doit être recherché.

Une attention particulière doit être portée sur l'aménagement des espaces verts bordant les chaussées, des franges de l'opération (notamment avec les espaces environnants), ainsi que sur le mail central (colonne vertébrale verte de la future opération).

Un maillage cohérent de « circulations douces » doit emprunter ces espaces structurants.

Les parties communes à l'intérieur des secteurs d'habitations doivent comporter un traitement paysager qualitatif.

40 % de l'ensemble de la zone 1AUe devra être traité en espace végétalisé de qualité et 30 % de l'ensemble de la zone devra être aménagé en espace végétalisé d'un seul et même tenant.

Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement sont à traiter en priorité.

Le terrain doit compter 1 arbre de haute tige existant ou à planter pour 200 m².

Les aires de stationnements collectifs (plus de 8 emplacements) seront plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 2 emplacements.

Un espace esthétiquement intégré à la construction devra être dédié au stockage des poubelles. Sa surface devra être adaptée aux besoins.

Les espaces libres doivent être paysagers et plantés d'essences locales ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux.

Les Berges Protégées correspondent aux espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

- les berges ne doivent en aucun cas être imperméabilisées,
- l'entretien et la gestion du milieu doit être conforme à l'article L215-14 du Code de l'Environnement "*Le propriétaire riverain est tenu à un entretien régulier des cours d'eau. L'entretien régulier a pour objet de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son potentiel écologique, notamment par enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottant ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives*".

1AUe / 2.4. Stationnement

DIMENSION

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

SURFACE DE STATIONNEMENT

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à usage d'habitation	- 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	Les besoins de stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

Dans le cas où il est impossible de réaliser des aires de stationnements suffisantes, sont autorisées la réalisation d'aires de stationnement dans le voisinage dans un rayon de 300 m environ, distance susceptible d'être franchie à pied usuellement. Le constructeur doit apporter la preuve qu'il dispose du terrain et qu'il aménagera à l'usage prévu.

Stationnement pour les deux roues :

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements, il doit être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher et de 3 m² minimum.

Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

- Habitat collectif : à minima, 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Bureaux : à minima, 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : à minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.

III- Équipement et réseaux

1AUe / 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait un gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.

3.1.2. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

1AUe / 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau.

3.2.2. Électricité et téléphone

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements seront obligatoirement enterrés.

3.2.3. Assainissement et eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe. Un arrêté de branchement délivré par la commune en détermine les caractéristiques.

A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Le règlement du service d'assainissement collectif de la commune définit les conditions d'usage du réseau public.

Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdit.

Toute installation artisanale doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

3.2.4. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les installations, aménagements et constructions autorisés devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

Zone 2AU

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

2AU / 1.1. Destinations et sous-destinations

La zone 2AU correspond aux zones de développement futur de la commune.

Sous réserve d'un aménagement d'ensemble, global et compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation prévues au présent plan et que les autorisations d'urbanisme portent sur une assiette foncière représentant au moins 75% de la zone, elle est destinée à accueillir des constructions :

- d'habitation ;
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- de bureaux ;

Sur une bande d'au minimum 6 m le long des cours d'eau, les nouvelles constructions ou installations sont interdites sur les berges protégées instaurées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de celles autorisées dans l'article 1.2.

2AU / 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Pour des raisons de sécurité ou salubrité, sont interdits :

- toutes constructions et installations nouvelles à usage agricole ou forestier ;
- toutes constructions et installations nouvelles à usage industriel ou d'entrepôt ;
- le stationnement des caravanes isolées et tous types de dépôts anarchiques ;
- l'aménagement de terrains de camping et de terrains de stationnement de caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs ;

Sur une bande d'au minimum 6 m le long des cours d'eau, les nouvelles constructions ou installations sont interdites sur les Berges Protégées instaurées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, la rénovation et l'aménagement des constructions existantes avant la date d'approbation du présent règlement, sont autorisés, sous réserve de ne pas modifier le volume existant à la date d'approbation du présent PLU.

2AU / 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Dans les opérations comportant 10 logements et plus, au moins 15 % du nombre de logements seront à caractère social. Le nombre de logements à réaliser en application de ce pourcentage sera arrondi à l'entier le plus proche. Sont concernées les constructions neuves. Il s'applique à chaque permis ou autorisation isolée ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2AU / 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagements et de Programmation définies sur la zone, et afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, sont définies les règles suivantes :

2.1.1. Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'article est non réglementé.

2.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 10 m au faîtage.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.3. Règles d'implantation

Par rapport aux voies :

Toutes nouvelles constructions doivent être implantées :

- **Soit à l'alignement,**
- **Soit en retrait d'au moins 5 m de l'alignement.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions se trouvant en bordure de placettes, d'espaces publics structurants ou encore aux angles de rues, qui du fait de leur implantation peuvent avoir un rôle important dans la conception urbanistique générale du projet.
- aux installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement de l'opération qui pourront être implantés à une distance comprise entre 0 et 5 m à compter de l'alignement.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 2,50 m.

Par rapport aux limites séparatives :

Toutes nouvelles constructions doivent être implantées :

- **soit sur une ou plusieurs limites séparatives en cas de façade aveugle,**
- **soit en retrait :**
 - o **d'au moins 4 m** des limites séparatives en cas de façade avec vue directe,
 - o **sinon à au moins 2,50 m.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions se trouvant en bordure de placettes, d'espaces publics structurants ou encore aux angles de rues, qui du fait de leur implantation peuvent avoir un rôle important dans la conception urbanistique générale du projet.
- aux installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement de l'opération qui pourront être implantés à une distance comprise entre 0 et 2,50 m à compter des limites séparatives.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantées en retrait d'au moins 2,50 m ou en limite séparative.

Toutes nouvelles constructions principales non contiguës doivent être à **une distance** :

- **de 4 m au moins si la façade comporte des vues directes,**
- **sinon de 2,50 m au moins.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- aux annexes.

2AU / 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le projet doit être conforme aux prescriptions inscrites dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. Les volumes et silhouettes doivent être simples. Il doit y avoir une unité d'aspect d'ensemble et de matériaux.

L'autorisation de construire pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales.

- Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.
- Les clôtures devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat. Les clôtures doivent être perméables afin de faciliter l'écoulement des eaux et ainsi limiter les phénomènes de ruissellement et d'inondation en milieu urbain. Les clôtures doivent permettre le passage de la faune et le maintien des continuités écologiques
- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT DURABLE :

La conception et l'utilisation de moyens de constructions répondant à ces objectifs est préconisée dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain.

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures, d'un seul tenant, et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

2AU / 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

2.3.1. Gestion des eaux pluviales

L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés notamment un puisard. De manière exceptionnelle et sur la base de pièces justificatives (étude de sols, de perméabilité, de pollution des sols, de nappe...), il peut être autorisé, à titre dérogatoire, le déversement de tout ou partie des eaux pluviales dans le réseau public. Le débit admis sera limité à au plus un litre par seconde et par hectare imperméabilisé (1L/s/ha imperméabilisé). En cas de projet inférieur à l'hectare et compte-tenu des difficultés techniques de régulation, le débit admis au réseau public sera de 1L/s/ha imperméabilisé.

Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.

Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

2.3.2. Éléments végétaux, de paysage et sites et secteurs à protéger

Le projet doit être conforme avec les prescriptions inscrites dans les Orientations d'Aménagement.

Afin de tendre vers un projet intégré dans son environnement naturel et paysager, un traitement qualitatif des espaces verts et publics, mais également des plantations, doit être recherché.

Une attention particulière doit être portée sur l'aménagement des espaces verts bordant les chaussées et des franges de l'opération (notamment avec les espaces environnants).

Un maillage cohérent de « circulations douces » doit emprunter ces espaces structurants.

Les parties communes à l'intérieur des secteurs d'habitations doivent comporter un traitement paysager qualitatif.

OBLIGATION DE PLANTER :

Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement sont à traiter en priorité.

Le terrain doit compter 1 arbre de haute tige existant ou à planter pour 200 m².

Les aires de stationnements collectifs (plus de 8 emplacements) seront plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 2 emplacements.

Un espace esthétiquement intégré à la construction devra être dédié au stockage des poubelles. Sa surface devra être adaptée aux besoins.

Les espaces libres doivent être paysagers et plantés d'essences locales ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux.

Les Berges Protégées correspondent aux espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

- les berges ne doivent en aucun cas être imperméabilisées,
- l'entretien et la gestion du milieu doit être conforme à l'article L215-14 du Code de l'Environnement "*Le propriétaire riverain est tenu à un entretien régulier des cours d'eau. L'entretien régulier a pour objet de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son potentiel écologique, notamment par enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottant ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives*".

2AU / 2.4. Stationnement

DIMENSION :

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

SURFACE DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à usage d'habitation	- 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	Les besoins de stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

Dans le cas où il est impossible de réaliser des aires de stationnements suffisantes, sont autorisées la réalisation d'aires de stationnement dans le voisinage dans un rayon de 300 m environ, distance susceptible d'être franchie à pied usuellement. Le constructeur doit apporter la preuve qu'il dispose du terrain et qu'il aménagera à l'usage prévu.

Stationnement pour les deux roues :

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements, il doit être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher et de 3 m² minimum.

Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

- Habitat collectif : à minima, 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Bureaux : à minima, 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : à minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.

III- Équipement et réseaux

2AU / 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait un gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.

3.1.2. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

2AU / 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau.

3.2.2. Électricité et téléphone

Toute construction doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements seront obligatoirement enterrés.

3.2.3. Assainissement et eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe (système unitaire ou séparatif). Un arrêté de branchement délivré par la commune en détermine les caractéristiques.

A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Le règlement du service d'assainissement collectif de la commune définit les conditions d'usage du réseau public.

Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdit.

Toute installation artisanale doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

3.2.4. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les installations, aménagements et constructions autorisés devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Zone A

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Il s'agit d'une zone réservée aux activités agricoles.

A / 1.1. Destinations et sous-destinations

Cette zone correspond aux secteurs de la commune protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A, seules y seront autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation agricole et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les bâtiments nécessaires aux exploitations agricoles y compris les bâtiments liés aux activités dans le prolongement de l'acte de production (vente directe, accueil à la ferme, transformation de produits agricoles à condition d'être accessoires à l'activité de production).
- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être nécessaires à l'activité agricole.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'activité agricole sous réserve d'une bonne insertion paysagère.
- -Les affouillements et exhaussements du sol sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou s'ils sont nécessaires à la création d'ouvrages hydrauliques à condition qu'il n'y ait pas d'atteinte au paysage de ces zones et surtout aux sites inscrits.
- les changements de destination sont autorisés à condition d'être strictement liés et nécessaires à l'exploitation agricole.
- les constructions à l'identique en cas de sinistre.

Sur une bande d'au minimum 6 m le long des cours d'eau, les nouvelles constructions ou installations sont interdites sur les berges protégées instaurées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de celles autorisées dans l'article 1.2.

A / 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Toutes les constructions non indiquées au chapitre 1.1 ;

Sur une bande d'au minimum 6 m le long des cours d'eau, les nouvelles constructions ou installations sont interdites sur les Berges Protégées instaurées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, la rénovation et l'aménagement des constructions existantes avant la date d'approbation du présent règlement, sont autorisés, sous réserve de ne pas modifier le volume existant à la date d'approbation du présent PLU.

A / 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A / 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, sont définies les règles suivantes :

2.1.1. Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des nouvelles constructions à vocation d'habitat **ne pourra excéder 200 m² au sol**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit d'une extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent P.L.U., ou la création d'annexes ne peuvent excéder 30% d'augmentation de la surface de plancher existante avec un maximum de 40 m² supplémentaires. Cette autorisation ne pourra être accordée qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.

2.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur de toute construction admise est mesurée depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point de l'égout du toit ou de l'acrotère, hors système de sécurité.

Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.

La hauteur maximale admise **pour les constructions principales et les extensions est de 7 m à l'égout du toit**. La hauteur au faîtage ne peut dépasser de 3 m la hauteur à l'égout.

La hauteur maximale admise **pour les constructions à usage agricole est de 12 m**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit d'une extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU. Les travaux devront être réalisés dans le prolongement des volumes existants.

2.1.3. Règles d'implantation

Toute construction sera implantée en retrait **d'au moins 9m de l'alignement**.

Ces dispositions ne s'appliquent aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics.

Toute construction sera implantée **en retrait des limites séparatives d'au moins 8 m**.

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 8 mètres.

A / 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions générales :

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- aux sites et paysages naturels ou urbains
- à la conservation des perspectives monumentales ou paysagères

L'implantation de bâtiments agricoles doit être choisie de façon à permettre la meilleure intégration possible au site naturel.

Aspect architectural

Les constructions nouvelles et aménagements doivent présenter :

- une simplicité des volumes,
- une unité et une qualité des matériaux utilisés,
- les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit,
- les couleurs de matériaux de parement et de peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- les tons pastel et les teintes naturelles devront être recherchés.

REGLES SPECIFIQUES aux installations de système de production en énergies renouvelables

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera encouragée à condition d'en prévoir une insertion optimale en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement.

A / 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

2.3.1. Gestion des eaux pluviales

L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés notamment un puisard.

De manière exceptionnelle et sur la base de pièces justificatives (étude de sols, de perméabilité, de pollution des sols, de nappe..), il peut être autorisé, à titre dérogatoire, le déversement de tout ou partie des eaux pluviales dans le réseau public. Le débit admis sera limité à au plus un litre par seconde et par hectare imperméabilisé (1L/s/ha imperméabilisé). En cas de projet inférieur à l'hectare et compte-tenu des difficultés techniques de régulation, le débit admis eu réseau public sera de 1L/s/ha imperméabilisé.

Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.

Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

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

2.3.2. Éléments végétaux, de paysage et sites et secteurs à protéger

Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets existants.

Si des arbres doivent être supprimés, ils devront être remplacés par un nombre équivalent de sujets nouveaux.

Les espaces non bâtis devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité planté (arbustes ou hautes tiges) ou engazonné.

Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences locales formant écran.

Le classement en « Espace Boisé Classé » (EBC) interdit tout changement d'affectation ou de modification de l'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. (Article L130-1 du Code de l'Urbanisme). Par ailleurs les demandes d'autorisation de défrichement prévues par l'Article L157 du Code Forestier dans ces espaces boisés classés sont irrecevables.

Les végétaux choisis seront de préférence d'essence locale. Les haies mono-spécifiques seront interdites.

Les Berges Protégées correspondent aux espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

- les berges ne doivent en aucun cas être imperméabilisées,
- l'entretien et la gestion du milieu doit être conforme à l'article L215-14 du Code de l'Environnement "*Le propriétaire riverain est tenu à un entretien régulier des cours d'eau. L'entretien régulier a pour objet de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son potentiel écologique, notamment par enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottant ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives*".

A / 2.4. Stationnement

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique. Les stationnements devront être réalisés en matériaux perméables.

III- Équipement et réseaux

A / 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait un gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.

3.1.2. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

A / 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau.

3.2.2. Électricité et téléphone

Toute construction doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements seront obligatoirement enterrés.

3.2.3. Assainissement et eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe (système unitaire ou séparatif). Un arrêté de branchement délivré par la commune en détermine les caractéristiques.

A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Le règlement du service d'assainissement collectif de la commune définit les conditions d'usage du réseau public.

Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdit.

Toute installation artisanale doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

Les effluents agricoles (purin, lisier...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

Zone N

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Il s'agit d'une zone naturelle, globalement inconstructible, qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt.

N / 1.1. Destinations et sous-destinations

SONT ADMIS dans les zones N uniquement :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les extensions ou les annexes de bâtiments d'habitation existants, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent P.L.U., ou la création d'annexes ne peuvent excéder 30% d'augmentation de la surface de plancher existante avec un maximum de 40 m2 supplémentaires. Cette autorisation ne pourra être accordée qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.
- La réalisation et l'aménagement de voiries structurantes, voies ou cheminements publics qui pourront subir un traitement particulier (stabilisé, ...) ainsi que les dispositifs techniques liés à ces dernières (ouvrages de régulation des eaux tels que : bassins de rétention et ouvrages liés aux circulations douces tel que : pistes cyclables), sous réserve que ceux-ci comportent des mesures particulières de préservation de l'environnement et s'accompagnent de paysagements destinés à s'inscrire dans le paysage environnant.
- Les affouillements et exhaussements des sols lorsqu'ils sont liés à un projet déclaré d'utilité publique ou d'intérêt général à condition qu'il n'y ait pas d'atteinte au paysage de ces zones et surtout aux sites inscrits.
- Les aires de stockage d'argile.
- Les travaux, installations et constructions nécessaires au bon fonctionnement de l'activité ferroviaire.
- Les constructions et installations d'intérêt général à condition de ne pas porter atteinte à la protection du site et du paysage.
- Les aires de stationnements paysagères.

SONT ADMIS dans la zone Na:

- Les constructions et installations de service public liées à des équipements sportifs ou de loisirs ;
- Les constructions nécessaires aux activités d'élevage (canin, équin, ovin), notamment les abris légers pour animaux ;
- Les extensions ou les annexes de bâtiments d'habitation existants, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent P.L.U., ou la création d'annexes ne peuvent excéder 30% d'augmentation de la surface de plancher

existante avec un maximum de 40 m² supplémentaires. Cette autorisation ne pourra être accordée qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.

- Les aires de stationnements paysagères.

SONT ADMIS dans la zone Nb:

- Le changement de destination ainsi que la réhabilitation des volumes existants ;
- La reconstruction des bâtis dégradés sur leur emprise au sol et dans le respect de la hauteur existante ;
- Les destinations autorisées dans les volumes existants : activités à vocations touristiques-hôtelières-services ;
- Les aires de stationnements paysagères.

SONT ADMIS dans les zones Nc :

- Les équipements d'intérêt collectif, notamment les carrières pour extraction d'argiles et les installations ou aménagements visant à la production d'énergies renouvelables ;
- Les constructions et installations liées au traitement des eaux usées ;
- Les aires de stationnements paysagères.

SONT ADMIS dans la zone N²:

- Les aménagements paysagers, sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.

Sur une bande d'au minimum 6 m le long des cours d'eau, les nouvelles constructions ou installations sont interdites sur les berges protégées instaurées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de celles autorisées dans l'article 1.2.

N / 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Sont interdits toutes constructions ou aménagements non définis en 1.1. du présent règlement.

RAPPELS

- Certains espaces sont protégés au titre des « Espace Boisé Classé ». Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.
- En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 m des lisières de massifs boisés de plus de 100 ha sera proscrite.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L311-1 et suivants du Code Forestier.
- Conformément à l'Arrêté préfectoral du 30 novembre 2006 portant institution de servitudes d'utilité publique sur les anciens sites de stockage de déchets de la société SITA Ile-de-France à Angervilliers et au Val-Saint-Germain, des restrictions d'usage s'appliquent sur les parcelles concernées (Voir Annexes relatives aux servitudes, documents 6.1 et 6.2 du dossier de PLU).

Sur une bande d'au minimum 6 m le long des cours d'eau, les nouvelles constructions ou installations sont interdites sur les Berges Protégées instaurées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, la rénovation et l'aménagement des constructions existantes avant la date d'approbation du présent règlement, sont autorisés, sous réserve de ne pas modifier le volume existant à la date d'approbation du présent PLU.

N / 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N / 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, sont définies les règles suivantes :

2.1.1. Emprise au sol maximale des constructions

Dans la zone N : L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent P.L.U., ou la création d'annexes ne peuvent excéder 30% d'augmentation de la surface de plancher existante avec un maximum de 40 m² supplémentaires. Cette autorisation ne pourra être accordée qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.

Dans la zone Na : L'emprise au sol des nouvelles constructions ne pourra excéder 50 m².

L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent P.L.U., ou la création d'annexes ne peuvent excéder 50% d'augmentation de la surface de plancher existante avec un maximum de 60 m² supplémentaires. Cette autorisation ne pourra être accordée qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent P.L.U. »

Dans la zone Nb: L'emprise au sol des futures constructions et/ou bâtiments, à la date de l'approbation du présent PLU, ne pourra être supérieure à celle des constructions et/ou bâtiments existants.

Dans la zone Nc : L'emprise au sol des constructions et/ou bâtiments ne peut excéder 150 m².

Dans la zone N2 : L'emprise au sol des constructions et/ou bâtiments ne peut excéder 200 m².

2.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur de toute construction admise est mesurée depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point de l'égout du toit ou de l'acrotère, hors système de sécurité.

Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.

Dans la zone N :

- La hauteur maximale admise pour les constructions principales est de 7 mètres au faîtage ; 3 mètres à l'égout du toit pour les annexes.
- Pour toutes autres constructions, la hauteur maximale admise est de 10 mètres à l'acrotère.

Dans la zone Na : La hauteur maximale admise est de 7 mètres au faîtage ; 3 mètres à l'égout du toit pour les annexes.

Dans la zone Nb: : La hauteur maximale des futures constructions et/ou bâtiments, à la date de l'approbation du présent PLU, ne pourra être supérieure à celle des constructions et/ou bâtiments existants, avec un maximum de 10 mètres au faîtage.

Dans la zone Nc: La hauteur maximale admise est de 5 mètres au faitage.

Dans la zone N2: La hauteur maximale admise est de 7 mètres au faitage.

2.1.3. Règles d'implantation

Implantations par rapport aux voies :

Dans la zone N : Toute construction sera implantée en retrait d'au moins 12 m depuis l'axe des voies.

Dans la zone Na et N2:

Toute construction sera implantée :

- Soit en retrait d'au moins 2,50 m,
- Soit à l'alignement.

Dans la zone Nb : L'implantation des constructions existantes sera maintenue à l'alignement actuel.

Dans la zone Nc : Toute construction sera implantée en retrait d'au moins 5 m depuis l'axe des voies.

Dans toutes les zones N : Lorsqu'une construction fait l'objet d'un recensement au titre de l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement.

Implantations par rapport aux limites séparatives :

Dans la zone N : Toute construction sera implantée en retrait d'au moins 8 m depuis les limites séparatives.

Cette disposition ne s'applique pas aux installations, ouvrages et constructions liés au bon fonctionnement de l'activité ferroviaire mentionnée dans la liste des servitudes.

Dans la zone Na et N2 : Toutes constructions et installations seront implantées :

- Soit en retrait d'au moins 2,50 m,
- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives en cas de façade aveugle.

Dans la zone Nb : L'implantation des constructions existantes sera maintenue à l'alignement actuel.

Dans la zone Nc : Toute construction sera implantée en retrait d'au moins 4 m depuis les limites séparatives.

Dans toutes les zones N : Lorsqu'une construction fait l'objet d'un recensement au titre de l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement.

N / 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions générales :

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites et paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales ou paysagères.

Aspect architectural

Les constructions nouvelles et aménagements doivent présenter :

- une simplicité des volumes,
- une unité et une qualité des matériaux utilisés,
- les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect,
- les couleurs de matériaux de parement et de peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- les tons pastel et les teintes naturelles devront être recherchés.

Dans la zone Nb: La conservation, l'entretien et la restauration des murs de clôtures anciens se conformeront aux règles de mise en œuvre traditionnelle des murs en moellons de meulières et de grès, les matériaux de substitutions tels que plaques de ciments, parpaings, briques étant proscrits.

Remise en état des carrières

Dans la zone Nc :

Les conditions de remise en état des sites après exploitation sont réglementées par l'article 34-1 du décret n° 77-1133 du 21 septembre 1977. Cette réglementation est destinée à garantir les intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 du Code de l'environnement et en particulier ceux liés à la sécurité des biens et des personnes :

« I. - Lorsqu'une installation classée est mise à l'arrêt définitif, l'exploitant notifie au préfet la date de cet arrêt trois mois au moins avant celui-ci. Ce délai est porté à six mois dans le cas des installations visées à l'article 17-1. Il est donné récépissé sans frais de cette notification.

II. - La notification prévue au I indique les mesures prises ou prévues pour assurer, dès l'arrêt de l'exploitation, la mise en sécurité du site. Ces mesures comportent notamment :

- l'évacuation ou l'élimination des produits dangereux, et, pour les installations autres que les installations de stockage de déchets, celle des déchets présents sur le site ;
- des interdictions ou limitations d'accès au site ;
- la suppression des risques d'incendie et d'explosion ;
- la surveillance des effets de l'installation sur son environnement.

III. - En outre, l'exploitant doit placer le site de l'installation dans un état tel qu'il ne puisse porter atteinte aux intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 et qu'il permette un usage futur du site déterminé selon les dispositions des articles 34-2 et 34-3. »

REGLES SPECIFIQUES aux installations de système de production en énergies renouvelables

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera encouragée à condition d'en prévoir une insertion optimale en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement.

ELEMENTS BATIS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19°

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessous, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur.

N / 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

2.3.1. Gestion des eaux pluviales

Le ruissellement des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être maintenu à l'intérieur de la propriété : des dispositifs de récupération d'eaux pluviales sont imposés sur la parcelle. En cas d'impossibilité technique, il pourra être permis de se raccorder au réseau collectif –s'il existe– dans les conditions définies par son gestionnaire. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables...).

2.3.2. Éléments végétaux

Les arbres intéressants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets existants.

Si des arbres doivent être supprimés, ils devront être remplacés par un nombre équivalent de sujets nouveaux.

Les espaces non bâtis devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité planté (arbustes ou hautes tiges) ou engazonné.

Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences locales formant écran.

Les végétaux choisis seront de préférence d'essence locale. Les haies mono-spécifiques seront interdites.

Les dispositions mentionnées précédemment ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et constructions liés à l'activité ferroviaire.

Le classement en « Espace Boisé Classé » (EBC) interdit tout changement d'affectation ou de modification de l'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. (Article L130-1 du Code de l'Urbanisme). Par ailleurs les demandes d'autorisation de défrichement prévues par l'Article L157 du Code Forestier dans ces espaces boisés classés sont irrecevables.

Les Berges Protégées correspondent aux espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

- les berges ne doivent en aucun cas être imperméabilisées,
- l'entretien et la gestion du milieu doit être conforme à l'article L215-14 du Code de l'Environnement "*Le propriétaire riverain est tenu à un entretien régulier des cours d'eau. L'entretien régulier a pour objet de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son potentiel écologique, notamment par enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottant ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives*".

N / 2.4. Stationnement

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique.

DIMENSION

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

SURFACE DE STATIONNEMENT

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à usage d'habitation	- 2 places de stationnement par logement minimum et 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher de construction.
Pour les constructions à usage de bureaux et de services	- Pour les bureaux et services dont la surface est inférieure à 20 m ² : non réglementé - Pour les bureaux et services dont la surface est supérieure à 20 m ² : 1 place par tranche de 15 m ² supplémentaire.
Pour les constructions à usage hôtelier	-1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 25 m ² de salle de restaurant.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	Les besoins de stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

III- Équipement et réseaux

N / 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait un gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.

3.1.2. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

N / 3.2. Desserte par les réseaux

Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau.

Eaux usées Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau usées dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, conformément à la réglementation en vigueur. Le déversement des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable ; le rejet d'eaux usées dans les eaux superficielles est interdit.

ANNEXES

Liste des éléments de patrimoine Recensés au titre des articles L151-19 & 23° du Code de l'Urbanisme

Voir le dossier du PLU « 4.2 Eléments remarquables recensés »

1 - Les bâtis remarquables et les éléments urbains		
N°1	Villa n°1	Bourg – 24, Rue de Dourdan
N°2	Villa n°2	Bourg – 20, Rue de Dourdan
N°3	Villa n°3	Bourg – 7, Rue de Limours
N°4	Villa n°4	Bourg – 1, Place les Copains d'Abord
N°5	Villa n°5	Bourg – 31, Grande Rue
N°6	Villa n°6	Bourg – 26, Grande Rue « Les Chardons »
N°7	Maison de bourg n°1	Bourg – 1, Rue de l'Église
N°8	Maison de bourg n°2	Bourg – 12, Rue de l'Église
N°9	Maison de bourg n°3	Bourg – 2-4, Rue de Babylone
N°10	Maison de bourg n°4	Bourg – 24, Grande Rue
N°11	Maison rurale n°1	Bourg – 14, Rue de Rochefort
N°12	Maison rurale n°2	Bourg – 4, Rue de Limours
N°13	Maison rurale n°3	Bourg – 8b, Ruelle des Guilloches
N°14	Maison rurale n°4	Bourg – 13, Grande Rue
N°15	Maison rurale n°5	Bourg – 19, Grande Rue
N°16	Maison rurale n°6	Bourg – 17, Grande Rue
N°17	Maison rurale n°7	Bourg – 25, Grande Rue
N°18	Grange n°1	Bourg – 8, Rue de Dourdan
N°19	Grange n°2	Bourg – 5c, Grande Rue
N°20	Ferme n°1	Bourg – 11, Rue des Marais
N°21	Ferme n°2	Bourg – 24, Rue de Babylone
N°22	Ferme n°3	Bourg – 11, Route de Dourdan
N°23	Ferme n°4	Ferme de la Tuilerie
N°24	Maison de notable	Bourg – 28, Grande Rue
N°25	Mairie – École d'Angervilliers	Bourg – 1, Rue des Bonnelles
N°26	Église d'Angervilliers	Bourg – Rue de l'Église
N°27	Clocheton	Bourg – 13bis, Route de Dourdan
N°28	Puits	Bourg – Rue du château
N°29	Socle de croix	Bourg – Grande Rue

2- Le patrimoine végétal à préserver		
N°1	Alignement d'arbres	Le long de la RD 838
N°2	Espace paysager à maintenir	Le long de l'avenue de la Jousserie
N°3	Espace paysager à maintenir	Sur le secteur de la Fosse aux Mariniers
3- Les mares et plans d'eau		