

Envoyé en préfecture le 03/12/2024
Reçu en préfecture le 03/12/2024
Publié le 
ID : 021-212100382-20241128-2024_113_DEL_AN-DE



SCOP
URBICAND
Urbanisme • Aménagement • Développement durable



PLAN LOCAL D'URBANISME #PLU

RÈGLEMENT ÉCRIT

VU, pour être annexé à la délibération du conseil municipal de ce jour.

AUXONNE, le

Le Maire,
Jacques-François COIQUIL.

SOMMAIRE

Sommaire	2
Préambule	4
Les pièces constitutives du PLU	4
PLU : Mode d'emploi	6
Dispositions générales	7
Champ d'application territorial	7
Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	7
Adaptations mineures	8
Reconstruction d'un bâtiment à l'identique	8
Application du règlement aux lotissements et aux permis de construire valant division	8
Emplacements réservés	9
Mesures de protection du patrimoine urbain et architectural au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme	9
Mesures de protection du patrimoine naturel et paysager au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme	10
Risques et nuisances	12
Lexique et définitions	13
Zone UP	23
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités	23
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales	25
Section 3 : Équipements et réseaux	28
Zone UA	31
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités	31
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales	33
Section 3 : Équipements et réseaux	43
Zone UB	47
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités	47
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales	49
Section 3 : Équipements et réseaux	59
Zone UN	62
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités	62
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales	64
Section 3 : Équipements et réseaux	74
Zone UE	77

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités 77

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales 79

Section 3 : Équipements et réseaux..... 83

Zone UM..... 86

 Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités 86

 Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales 87

 Section 3 : Équipements et réseaux..... 90

Zone AUH 93

 Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités 93

 Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales 95

 Section 3 : Équipements et réseaux..... 102

Zone AUE.....105

 Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités 105

 Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales 106

 Section 3 : Équipements et réseaux..... 110

Zones A et As113

 Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités 113

 Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales 115

 Section 3 : Équipements et réseaux..... 118

Zones N, Ns, NI, NIt, Npv et Ngv120

 Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités 120

 Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales 122

 Section 3 : Équipements et réseaux..... 125

PREAMBULE

Les pièces constitutives du PLU

Cette section présente les différents éléments composant le Plan Local d'Urbanisme et leur portée juridique respective sur les occupations et les utilisations du sol. Le PLU est composé des documents suivants :

Le rapport de présentation

Le contenu du rapport de présentation est défini à l'article L. 151-4 du Code de l'Urbanisme :

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. ».

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Il est défini en ces termes par l'article L. 151-5 dans le code de l'urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles ».

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Codifiées aux articles L151-6 à L151-7-2, elles prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour assurer le renouvellement et le développement de la ville dans une logique de projet. Les OAP sont donc opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité. L'obligation de compatibilité se définit d'abord négativement par rapport à celle de conformité. L'obligation de conformité interdit toute différence entre la norme et la mesure d'exécution. Au contraire, celle de compatibilité implique seulement qu'il n'y ait pas de

contrariété majeure entre elles. Un écart mineur par rapport aux dispositions fixées est donc toléré, dès lors que l'esprit des dispositions définies dans les OAP est respecté.

Le règlement écrit et graphique

Conformément à l'article L151-8 du Code de l'Urbanisme, "le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 du Code de l'Urbanisme. "

Il fixe les dispositions applicables pour les projets d'aménagement et de construction sur le territoire de la commune. Il se compose d'une partie rédigée (le règlement écrit), et d'une partie graphique (le règlement graphique).

Conformément à l'article L.151-9 du code de l'urbanisme, et en fonction des objectifs exposés dans le PADD, le règlement du Plan Local d'Urbanisme d'Auxonne divise le territoire communal entre des zones urbaines, des zones à urbaniser, une zone agricole et une zone naturelle et forestière.

Le règlement du PLU comporte des annexes. Ces annexes sont opposables au même titre que les dispositions du règlement écrit et graphique.

Les annexes réglementaires

Conformément aux articles R151-51 à 53 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme doit contenir un certain nombre de documents annexes qui s'imposent à lui. On y retrouve les différentes servitudes et contraintes liées aux risques naturels ou technologiques, aux bruits et nuisances sonores, aux infrastructures de transport de l'énergie (électricité, gaz), etc.

PLU : Mode d'emploi

Pour connaître les règles s'appliquant à un terrain identifié, je consulte les pièces du PLU dans l'ordre suivant :

Étape 1 : Je localise mon terrain

- (1) J'identifie sur le règlement graphique (aussi appelé plan de zonage) la zone dans laquelle se situe le terrain.
- (2) Je note si des prescriptions particulières figurent (Par exemple : délimitation d'un emplacement réservé, identification d'une haie protégée, d'une zone humide, etc.). Pour connaître la signification d'une prescription particulière, je me reporte à la légende du règlement graphique.
- (3) Je regarde si le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Étape 2 : Je prends connaissance des règles qui s'appliquent

- (4) Je consulte dans le règlement écrit les « Dispositions Générales » qui s'appliquent à l'ensemble du territoire communal. Cette partie explicite notamment une partie des règles afférentes à des prescriptions particulières du règlement graphique, ainsi qu'un lexique des termes employés dans le règlement.
- (5) Je consulte dans le règlement écrit le chapitre qui concerne spécifiquement la zone dont dépend le terrain (UA, UB, etc.). Ce chapitre est structuré autour de 3 sections qui permettent de comprendre ce que j'ai le droit d'y faire (section 1), comment je peux le faire (section 2), et les conditions de raccordement aux différents réseaux urbains que je dois satisfaire (section 3).

Étape 3 : Si besoin, je consulte les OAP du PLU

- (6) Si mon terrain est inclus dans le périmètre d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation), je consulte le document des OAP et prend connaissance des orientations prévues par le PLU, et auxquelles mon projet doit être compatible.

Étape 4 : Je consulte enfin les annexes réglementaires du PLU

- (7) Les annexes réglementaires du PLU contiennent un ensemble de documents qui peuvent impacter la mise en œuvre de mon projet, dont notamment les servitudes d'utilités publiques (les SUP). Si certaines SUP sont représentées ou ont servi à la délimitation des zones sur le règlement graphique (comme le Plan de Prévention du Risque Inondation ou le périmètre du Site Patrimonial Remarquable d'Auxonne), d'autres servitudes n'y figurent pas mais sont tout autant applicable de plein droit au titre des autorisation d'urbanisme.

Dans tous les cas, il est de la responsabilité du porteur de projet de connaître les dispositions applicables pour garantir la conformité et/ou la compatibilité de son projet avec la réglementation en vigueur.

DISPOSITIONS GENERALES

Champ d'application territorial

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune d'Auxonne. Il s'applique à tout type de travaux, qu'ils soient soumis ou non au dépôt d'une demande d'autorisation ou d'une déclaration auprès de l'autorité compétente.

Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles énoncées aux articles R.111-3, R-111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 du code de l'urbanisme, dites "*Règles Générales de l'Urbanisme*".

Cependant, demeurent applicables les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme, à savoir :

- R.111-2 relatif aux projets susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publiques, du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations ;
- R.111-4 relatif aux projets de nature, par leur localisation et leurs caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
- R.111-25 relatif à la réalisation d'aires de stationnement ;
- R.111-26 relatif aux projets de nature, par leur importance, leur situation ou leur destination, à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ;
- R.111-27 relatif aux projets de nature, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments, à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer affectant l'utilisation du sol et figurant en **annexe** du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent sur le territoire communal concerné.

Conformément à l'article L. 152-7 du code de l'urbanisme : « *Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L. 151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L. 151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication* ».

Sont également applicables au territoire communal les articles suivants :

- Article L.111-3 du code rural : Règle de réciprocité d'implantation des bâtiments par rapport aux bâtiments agricoles ;
- Articles L.111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme : Constructibilité interdite le long des grands axes routiers ;
- Article L.111-11 du code de l'urbanisme : Desserte ;
- Article L.111-19 du code de l'urbanisme : Réalisation d'aires de stationnement ;
- Article L.114-1 du code de l'urbanisme : Étude de sécurité publique ;
- Articles L.311-3 et L.311-6 du code de l'urbanisme : Zone d'aménagement concerté ;
- Articles L.442-9 et L.442-11 du code de l'urbanisme : Lotissement de plus de 10 ans ;
- Article L.424-1 : Sursis à statuer ;
- Articles L.151-30 à L.151-36 du code de l'urbanisme : Stationnement.

Le présent règlement n'a pas vocation à gérer les occupations et utilisations du sol qui ne relèvent pas d'un régime d'autorisation ou de déclaration préalable à leur exécution, prévu par le Code de l'urbanisme. A ce titre, il ne réglemente pas les cultures agricoles et la gestion agricole des sols qui relèvent d'autres législations tels que le Code rural et le Code de l'environnement. Ainsi l'affectation d'un sol à usage agricole ou naturelle est possible dans n'importe quelle zone du PLU, du moment que cela est compatible avec la législation en vigueur et que cela ne relève pas d'un objet soumis au régime des autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager...).

Adaptations mineures

Des adaptations mineures en vertu de l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme peuvent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles supposent en outre le faible dépassement de la norme.

Les articles concernés sont les articles 1 à 5 de la section 2 du règlement de chaque zone. Néanmoins, les projets de construction devront s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé au titre de l'adaptation mineure 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.

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Reconstruction d'un bâtiment à l'identique

Conformément à l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Des travaux limités visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées, d'isolation phonique ou thermique, etc. peuvent néanmoins être autorisés en dérogation au principe de reconstruction à l'identique.

Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent PLU, notamment dans le respect du Plan de Prévention des Risques applicable.

Application du règlement aux lotissements et aux permis de construire valant division

Caducité des règles d'urbanisme propres aux lotissements autorisés

La loi ALUR du 24 mars 2014, entrée en vigueur le 26 mars 2014, a posé le principe de la caducité des règles d'urbanisme propres aux lotissements autorisés, à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de cette autorisation, même si les co-lotis en avaient décidé autrement en assemblée générale.

A ce titre, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de **dix années** à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Appréciation du règlement dans le cas des divisions foncières

Conformément à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU **s'oppose** à ce que, « dans le cas d'un lotissement (ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières

contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance), l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme ».

A ce titre, chacun des lots générés par l'opération de division foncière est tenu de respecter les dispositions prévues par le présent règlement.

Emplacements réservés

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme), sont figurés au plan de zonage et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés, figurant en **annexe** du présent règlement, donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves.

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 152-2, L. 230-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Toute construction y est interdite. Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433- 1 du Code de l'Urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut : conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ; mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

Mesures de protection du patrimoine urbain et architectural au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

- « **Bâti ancien protégé au titre du PLU** » (Cf. règlement graphique)
Le règlement graphique du PLU repère des constructions et ouvrages que le PLU protège au titre de l'article L.151.19 du Code de l'Urbanisme. En cas d'interventions sur le bâti repéré, les travaux devront tendre vers une sauvegarde et une mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.). Pourront être refusés les extensions, surélévations, percements, restructurations ou modifications de l'aspect extérieur, qui par leurs ampleurs, leurs nombres ou leurs différences avec la construction d'origine conduisent à une altération significative de l'édifice (ancien) et/ou de l'ensemble bâti auquel il appartient.
- « **Séquence urbaine d'intérêt patrimoniale** » (Cf. règlement graphique)
Le règlement graphique du PLU repère des « Séquences urbaines d'intérêt patrimoniale ». Le règlement écrit du PLU spécifique à chaque zone prévoit des règles particulières spécifiquement applicables aux constructions neuves (extensions et annexes comprises) et aux travaux sur les constructions existantes.
- « **Bâti ancien protégé au titre du Site Patrimonial Remarquable** » (Cf. règlement graphique)
A titre informatif, le règlement graphique de PLU repère les constructions protégées au titre du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) du Site Patrimonial Remarquable (SPR). Des règles spécifiques s'appliquent à ces éléments de patrimoine. Pour connaître ces dispositions, il conviendra de se référer au règlement du PVAP en annexe du PLU.

Mesures de protection du patrimoine naturel et paysager au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Différents éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique sont repérés dans le règlement graphique.

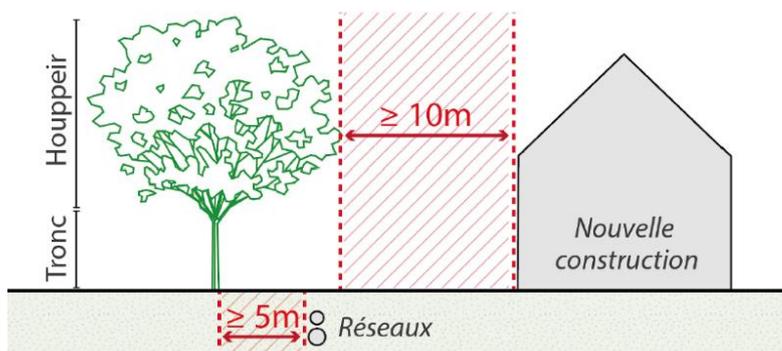
Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L. 151-23 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre du droit des sols.

Les éléments sont triés par catégories et font l'objet de prescriptions particulières (Cf. paragraphes ci-dessous) dans l'objectif de les protéger et de les préserver.

→ « **Arbre remarquable** » (Cf. règlement graphique)

Les arbres remarquables sont à conserver. Les constructions envisagées doivent observer un recul de 10 mètres par rapport au houppier de l'arbre et les réseaux devront être éloignés de 5 mètres par rapport au tronc.

Lorsque l'état sanitaire d'un arbre remarquable s'avère dégradé et constitue une menace pour la sécurité des biens et des personnes, sa suppression devra être justifiée et sera soumise à une déclaration préalable de travaux (R.421-23 CU). L'autorisation délivrée comportera une prescription visant, dans l'enveloppe urbaine, la replantation sur la même parcelle. L'entretien et la gestion de ces espaces sont autorisés (taille).



→ « **Mare** » (Cf. règlement graphique)

La suppression par comblement des mares repérées au règlement graphique est interdite.

Toute construction ou aménagements entraînant la destruction de l'habitat naturel lié au plan d'eau sont interdites dans un rayon de **10m** autour des berges de la mare.

→ « **Ripisylve** » (Cf. règlement graphique)

Les formations végétales (arbres et arbustes) situés à moins de 8 mètres des cours d'eau, repérés au règlement graphique sont protégés.

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte aux arbres et arbustes constituant les ripisylves repérées au règlement graphique doivent faire l'objet d'une autorisation administrative. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état phytosanitaire des arbres, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès.

En cas d'arrachage d'un élément isolé ou de destruction d'un linéaire végétale, une plantation en compensation, dans les mêmes proportions (nombre, superficie ou linéaire) que celle détruite devra être réalisée, le long du même cours d'eau et, si possible, au plus proche du secteur concerné.

Les essences devront être locales et adaptées à l'environnement des cours d'eau.

Une dérogation à l'obligation de compensation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès, et à condition que la suppression des éléments arborés ne crée pas une rupture de continuité supérieure à 20m.

Dans le cas où un terrain est concerné par une ripisylve, les constructions, ouvrages et travaux situés à proximité sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité écologique, agronomique et hydraulique de ces éléments arborés.
L'entretien et la gestion de ces espaces sont autorisés.

→ « **Haie** » (Cf. règlement graphique)

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au règlement graphique doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état phytosanitaire des arbres, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des **accès**.

En cas d'arrachage, une haie devra être plantée en compensation, dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). Une dérogation à l'obligation de compensation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un **accès**, et à condition que 80% du linéaire soit conservé.

Dans le cas où un terrain est concerné par une haie repérée au règlement graphique, les constructions, ouvrages et travaux situés à proximité sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité écologique, agronomique et hydraulique de cette haie.

L'entretien et la gestion de ces espaces sont autorisés (taille).

→ « **Alignement d'arbres à maintenir, conforter ou créer** » (Cf. règlement graphique)

Les alignements d'arbres identifiés au règlement graphique sont à conserver. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver.

Lorsque des travaux liés aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif nécessitent la suppression d'un alignement d'arbres à conserver, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un alignement.

Lorsqu'un alignement d'arbre repéré est inexistant, il pourra être exigé à l'occasion d'une demande d'autorisation sur les parcelles concernées la création de cet alignement inexistant.

→ « **Bosquet** » (Cf. règlement graphique)

Les bosquets identifiés au règlement graphique sont à conserver.

Lorsque des travaux liés aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif nécessitent la suppression d'un alignement d'arbres à conserver, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation.

L'entretien et la gestion de ces espaces sont autorisés.

→ « **Jardin et frange urbaine** » (Cf. règlement graphique)

Les espaces de « jardins » et de « franges urbaines » mentionnés au règlement graphique sont inconstructibles. Une exception pourra être accordée, à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel et aux continuités paysagères et écologiques des espaces^[NB1], pour :

- La construction d'une annexe d'une emprise au sol de 20 m² maximum ;
- La construction d'une extension limitée ;
- Les piscines si le projet n'est pas réalisable en dehors de l'espace protégé et dans la mesure où elles sont construites à moins de 20 mètres du bâtiment principal avec une emprise au sol de 32m² ;
- La mise en place de réseaux enterrés.

Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol y prenant lieu veilleront à respecter les caractéristiques environnementales et paysagères du secteur identifié au plan. Ainsi, les vergers et potagers seront préservés prioritairement et seront maintenus d'un seul tenant.

Risques et nuisances

Risque inondation

La Commune est couverte par le Plan de Prévention du Risque inondation de la Saône approuvé le 28 décembre 2006.

En matière d'urbanisme : le PPRI vaut servitude d'utilité publique (en vertu de l'article L.562-4 du Code de l'Environnement), et s'impose donc au règlement du PLUi. Il est donc primordial de consulter ce document, annexé au présent règlement, pour tout projet inclus dans ces zones.

En matière de travaux : la nature des techniques de prévention prises pour l'application du règlement du PPRI et leurs conditions d'exécution relèvent de la responsabilité des maîtres d'ouvrages et maîtres d'œuvre concernés.

Risque de retrait-gonflement des argiles

Le décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation de deux études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles :

- à la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;
- au moment de la construction de la maison : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Le décret n° 2019-1223 du 25 novembre 2019 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols définit les objectifs des techniques constructives à appliquer pour les constructions en zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles. Les communes concernées par une exposition moyenne figurent sur la carte située dans les annexes informatives.

Risque de pollution des sols

Autour des différents sites BASIAS et BASOL recensés par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), il appartient au Maître d'Ouvrage de s'assurer de l'absence de risques pour la santé humaine. Celui-ci identifie les secteurs où les conclusions d'une étude de pollution des sols préalable permettront d'établir les règles de constructibilités.

Risque d'effondrement des cavités

Autour des différentes cavités recensées par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), toute urbanisation est interdite dans un rayon de 60 mètres.

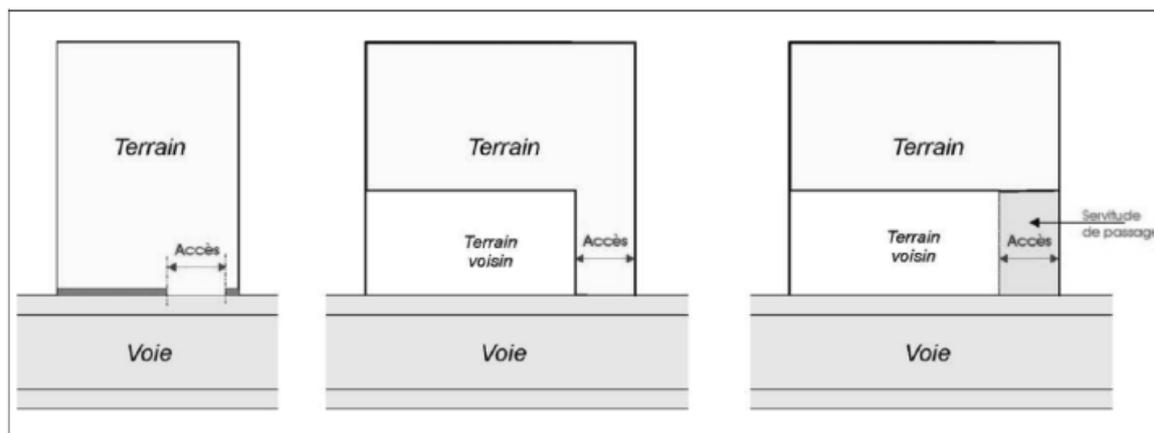
Sont autorisées dans ce rayon de 60 mètres :

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes, y compris leur extension mesurée (20m² d'emprise au sol pour l'habitat et 20% de l'emprise au sol existante pour les activités) ;
- l'aménagement des combles, sous réserve de ne pas augmenter le nombre de logements de l'habitation ;
- la réhabilitation du bâti existant sous réserve que les travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ;
- la reconstruction après sinistre, à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol et n'expose pas le pétitionnaire à un risque majeur avéré.

Lexique et définitions

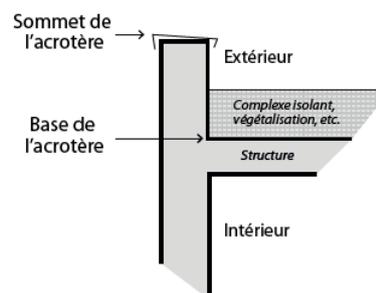
Accès

Passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur un fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond, selon les cas, à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain de l'opération depuis les voies et emprises publiques.



Acrotère

L'**acrotère** est un relief constitué par un muret situé en bordure de la toiture, dans le prolongement de ses murs de façade. Généralement en béton, ce petit muret d'un minimum de 15 centimètres de hauteur, permet de coller une étanchéité à chaud côté extérieur et possède des passages pour l'évacuation des eaux de pluie. Sur une toiture-terrasse, accessible ou non, il peut également être plus haut et permet de dissimuler un équipement technique ou de fixer un garde-corps.



Affouillement de sol

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme au-delà du seuil d'emprise et de hauteur défini par le code de l'urbanisme.

Alignement

L'**alignement** désigne la limite entre une parcelle privée et une **voie** ou une **emprise publique** (voir définitions correspondantes). Il peut correspondre à l'**alignement** existant ou projeté (en cas d'emplacement réservé pour élargissement de voirie, de plan d'**alignement**). En cas d'emplacement réservé à vocation de création ou élargissement de voie, les règles de recul se mesurent en tenant compte de l'**alignement** futur.

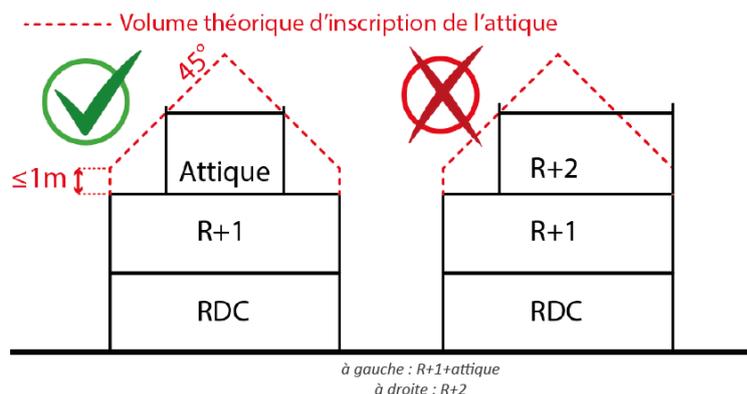
Annexe

Une **annexe** est une construction secondaire dont l'usage est destiné à apporter un complément aux fonctionnalités de la construction principale, tel que réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, abris à vélos, ateliers non professionnels, piscines...

Elles peuvent être accolées ou non à la construction principale.

Attique

Est considéré comme **attique** le dernier niveau de la construction, construit en retrait d'1,5 mètres de la façade principale, et dont le volume global est inclus dans le volume théorique des **combles** d'une toiture à 45° surélevée par un dératellement d'1 mètre de hauteur. Si le volume global du dernier niveau déborde du volume théorique de référence, alors ce niveau sera considéré comme un étage à part entière.



Bande de constructibilité

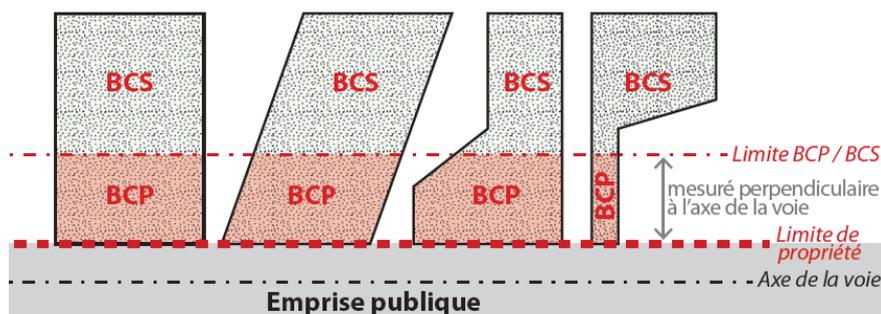
Le règlement définit des bandes de constructibilité qui s'appliquent aux terrains et aux constructions le long des voies et emprises publiques existantes à la date d'approbation du PLU. Les bandes de constructibilité s'appliquent également le long des emplacements réservés institués pour la création ou l'élargissement d'une voie.

Les bandes de constructibilité s'appliquent et sont comptées parallèlement et depuis la limite d'emprise des voies ou emprises publiques.

À l'intérieur de ces bandes sont définies des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et de hauteur maximale des constructions qui varient en fonction de l'éloignement du projet par rapport à la voie sur laquelle il prend accès.

Les deux bandes de constructibilité sont définies ci-après :

- Bande de constructibilité principale (BCP) : comptée à partir de l'alignement de la voie (limite de propriété) et mesurée perpendiculairement à l'axe de la voie
- Bande de constructibilité secondaire (BCS) : reste du terrain situé au-delà de la bande de constructibilité principale.



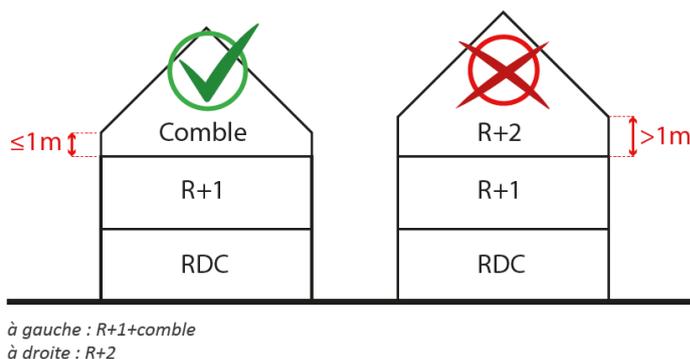
Bâtiment

Un **bâtiment** est une construction couverte et close.

Comble

Un **comble** est l'ensemble constitué par la charpente et la couverture. Il désigne par extension l'espace situé sous la toiture ; volume intérieur délimité par les versants de toiture et le dernier plancher haut du dernier étage de la construction. On utilise couramment le terme au pluriel, les **combles**, pour désigner un tel espace, qu'ils soient aménagés ou non.

Sont considérés comme « **combles** » (aménagés ou non) au sens du présent règlement les espaces sous toiture dont la hauteur du mur de dératellement n'excède pas 1 mètre. S'il dépasse cette cote, le **comble** sera alors considéré comme un niveau / un étage à part entière.



Construction

Édifice ou ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable en sous-sol ou en surface.

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Contiguës / contiguïté

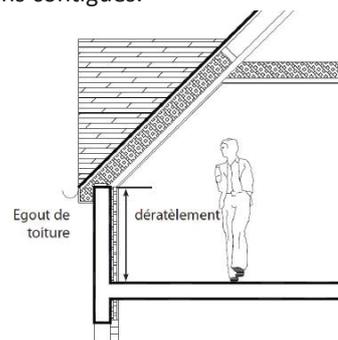
Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contiguës.

Construction principale

Voir définition de l'annexe.

Dératèlement

Le dératèlement correspond au mur, dans les combles, entre le niveau du sol fini et la rupture de pente de la toiture (au niveau de la panne sablière).



Destinations et sous-destinations

Le code de l'urbanisme détermine 5 destinations principales et 20 sous-destinations pour classer les constructions selon leur usage principal.

Lorsque plusieurs destinations ou sous-destinations cohabitent au sein d'une même construction ou de l'unité foncière :

- **S'il n'existe aucun lien de nécessité ou d'indissociabilité entre ces deux fonctions : elles sont soumises aux règles des différentes destinations ou sous-destinations déclinées dans le PLU.** Par exemple, un bâtiment qui comporte un commerce en rez-de-chaussée et des logements dans les étages supérieurs se voit appliquer les règles différenciées propres à ces deux sous-destinations car les logements et le commerce ne sont pas indissociables pour leur fonctionnement propre,
- **S'il existe un lien de nécessité entre les fonctions que la construction ou l'unité foncière accueille, alors les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal** (Article R151-29 du code de l'urbanisme). Par exemple, le logement de l'agriculteur est parfois nécessaire à l'exploitation agricole (notamment pour l'élevage), et dans le cas où ce logement est accessoire à l'exploitation agricole, il sera alors considéré comme relevant de la sous-destination « exploitation agricole ».

Destination	Sous-destination	Définition	Exemples d'activités / de constructions
HABITATION	Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « Hébergement »	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Maison individuelle, logements collectifs, etc.</i> • <i>Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (par exemple les yourtes)</i> • <i>Les chambres d'hôtes (au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes), meublés de tourisme et gîtes</i>
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service.	<i>EHPAD, maison de retraite, résidence universitaire, foyers de travailleurs, centre d'hébergement d'urgence, CHR, etc.</i>
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services	<i>Épicerie, supermarché, point de retrait de commandes en ligne (drive), boulangerie, boucherie, poissonnerie, cordonnerie, salon de coiffure, ébéniste, luthier</i>
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	<i>Restaurant, fast-food (en est exclu : la restauration collective)</i>
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	<i>Produits agricoles bruts et d'animaux, produits alimentaires, boissons et de tabac, biens domestiques, équipements de l'information, etc...</i>
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	<i>Les professions libérales : avocats, architectes, notaires, médecins Les prestations de services qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers : banques, agences immobilières, location de véhicules, magasins de téléphonie mobile, services funéraires, etc.</i>
	Hôtels	Établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de	
	Autres hébergements touristiques	Constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes.	<i>Résidences de tourisme, villages de vacances, constructions dans les terrains de campings et dans les parcs résidentiels de loisirs.</i>
	Cinéma	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.	<i>Multiplex, cinémas associatifs</i>

Destination	Sous-destination	Définition	Exemples d'activités / de constructions
ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Mairie, préfecture, ministère, DDT</i> • <i>Commissariat, caserne de pompiers</i> • <i>Bureaux de la SNCF, URSSAF, etc.</i> • <i>Maisons de services publics</i>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Fourrière automobile, dépôts de transport en commun, station d'épuration</i> • <i>Transformateurs électriques, constructions permettant la transformation des énergies renouvelables</i>
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	<i>Écoles primaires, collèges et lycées, centres de formation pour adultes, hôpitaux, cliniques, maison de santé</i>
	Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	<i>Salle de concert, théâtre, opéra.</i>
	Équipements sportifs	Équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive.	<i>Les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.</i>
	Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire et ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ».	<i>Les lieux de culte, les salles polyvalentes, maisons de quartier, les aires d'accueil des gens du voyage</i>
	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive ou manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie.
Entrepôt		Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.	<i>Locaux logistiques, stockage de biens, datacenter.</i>
Bureau		Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.	<i>Siège sociaux des entreprises privées, activités liées à la gestion financière, administrative et commerciale des entreprises.</i>
Centre de congrès et d'exposition		Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	<i>Centre, palais et parc d'exposition, parc d'attraction, zénith.</i>

Destination	Sous-destination	Définition	Exemples d'activités / de constructions
EXPLOITATIONS AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale.	<i>Hangar, étable, salle de traite, serre, tunnel agricole...</i>
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage de bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	<i>Maison forestière, scierie...</i>

Égout de toiture

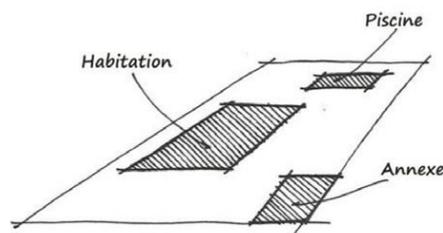
Aussi appelé égout de couverture, il correspond à la limite ou ligne basse d'un pan de toiture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière ou un chéneau.

Emplacement réservé

Il constitue des emprises où doivent être réalisés des voies publiques, des ouvrages publics, des projets d'intérêt généraux ou des espaces verts. Il permet de « geler » la constructibilité de l'emprise concernée pour éviter qu'elle ne soit utilisée de façon incompatible avec la destination future. Leur délimitation est précisée dans le règlement graphique et leur liste y figure.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale hors œuvre de la ou des constructions au sol, exception faite des terrasses, marquises et débords de toiture n'excédant pas 60 cm et lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Emprise publique

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public (qu'ils soient publics ou privés) qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public : places, parcs, pelouses, rivières et leurs berges, squares, jardins publics, aires de stationnement publiques, emprise ferroviaire, etc.

Espace libre

Les espaces libres du terrain correspondent à la partie de sa superficie qui n'est pas occupée par l'emprise au sol des constructions.

Extension

Agrandissement inférieur à la surface de la construction existante, réalisé en continuité d'une construction existante (hors surélévation), et présentant un lien fonctionnel avec celle-ci.

Façade

Les façades d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Façade principale

Sont considérées comme façades principales, les façades les plus longues d'une construction principale qui comportent des fenêtres et/ou des baies.

Façade secondaire

Sont considérés comme façades secondaires, les façades les plus courtes d'une construction principale.

Gîte et meublé de tourisme

Les gîtes et meublés de tourisme sont des maisons, appartements, ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile (article D. 324-1 du code du tourisme). Ils se

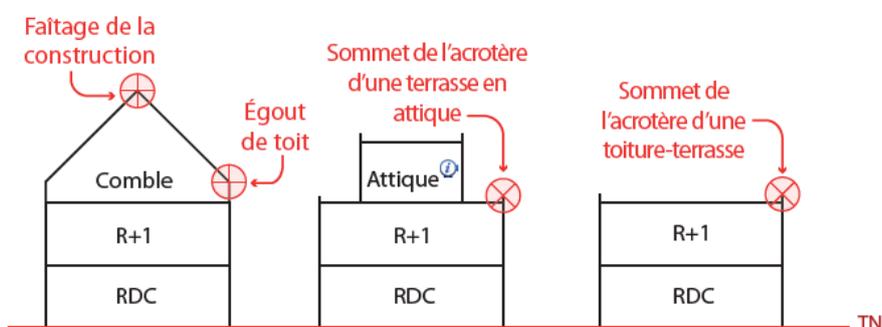
distinguent des autres types d'hébergement, notamment l'hôtel et la résidence de tourisme, en ce qu'ils sont réservés à l'usage exclusif du locataire, ne comportant ni accueil ou hall de réception ni services et équipements communs. Ils se distinguent de la chambre d'hôte où l'habitant est présent pendant la location.

Hauteur

La hauteur maximale d'une construction ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point de référence le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Le PLU pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité (hauteur au faîtage ou au sommet de l'acrotère d'une toiture-terrasse), soit façade par façade (hauteur à l'égout de toit ou au sommet de l'acrotère d'une terrasse en attique).

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. Sont notamment exclues du calcul de la hauteur les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps), les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable installés en toiture. Dans tous les cas, ces installations techniques devront être conçues de manière à limiter leur impact visuel.



Logements aidés

Est appelé logement aide tout logement qui bénéficie d'une aide de l'État et/ou des collectivités pour son acquisition ou sa construction :

- Logements à loyer modéré : logements locatifs tels que visés par l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation entrant dans l'inventaire annuel réalisé par l'Etat au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) ;
- Logements en accession abordable : logements destinés à l'accession à la propriété qui bénéficient d'un financement de type prêt social de location-accession (PSL-A) ou d'un mode de financement autre conditionné aux plafonds de ressources des ménages concernés ou encore qui est commercialisé par un opérateur dont l'activité s'inscrit dans un cadre réglementaire national fixant des plafonds de prix de vente ainsi que de ressources des acquéreurs.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Limite séparative

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Lucarne

Ouverture aménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'aération aux locaux sous combles dont la baie est verticale et abritée par un ouvrage de charpente et de couverture.

Niveaux

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins (demi-niveaux et combles exclus). Ne sont pas considérés comme des niveaux les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.

Noue

Une noue est une dépression du sol servant au recueil, à la rétention, à l'écoulement, à l'évacuation et/ ou à l'infiltration des eaux pluviales. Peu profonde, à l'air libre, temporairement inondable, avec des rives en pente douce, elle est le plus souvent aménagée en espace vert, mais pas exclusivement.

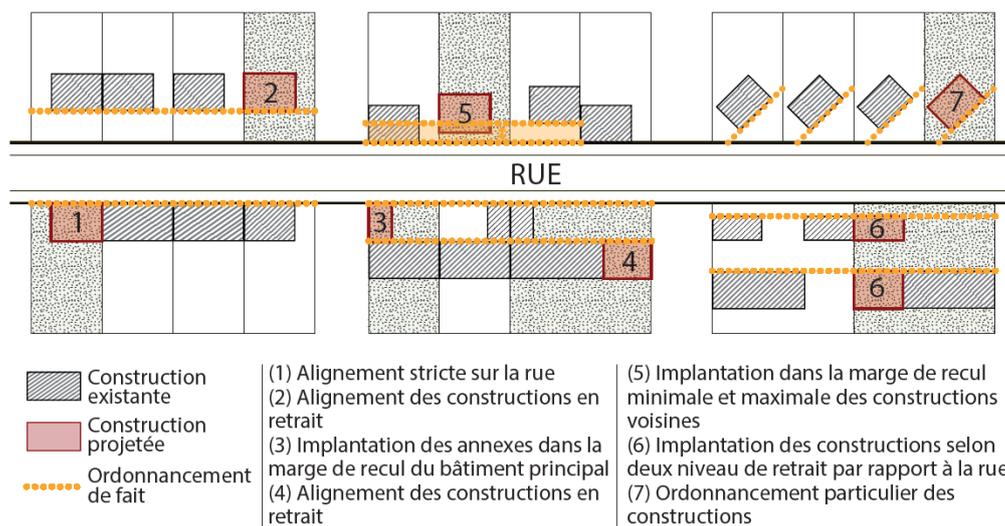
Opération d'aménagement d'ensemble

La notion d'opération d'aménagement d'ensemble renvoie à un principe d'urbanisation sous forme globale et cohérente d'un ou plusieurs terrains par opposition à une urbanisation au coup par coup. Toute opération portant au moins sur la construction de 10 logements ou l'aménagement de 5 lots à bâtir est considérée comme une opération d'aménagement d'ensemble.

Ordonnancement

La notion d'ordonnancement n'est pas celle d'un alignement strictement défini, mais celle d'une implantation en cohérence avec les constructions principales voisines (à usage d'habitation dans les zones à vocation résidentielle, ou à usage d'activités économiques dans les zones urbaines dédiées). La cohérence recherchée vise à garantir la constitution d'un paysage urbain harmonieux, où les nouvelles constructions ne dénotent pas avec les anciennes.

Le croquis ci-après illustre différents cas de figure qui montrent que cette règle favorise le maintien du paysage bâti de rue existant, lorsqu'il existe, sans constituer une contrainte rigide par rapport au bâti existant.



Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP)

Le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) est un des deux outils de planification dédiés à la préservation et à la mise en valeur des sites patrimoniaux remarquables (SPR).

Ce plan, qui constitue une servitude d'utilité publique (SUP), comprend notamment une cartographie et des prescriptions et règles relatives :

- à la qualité architecturale des constructions neuves ou existantes (matériaux, implantation, volumétrie, abords) ;
- à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains ;
- à la conservation ou la restauration des éléments remarquables identifiés (immeubles, espaces publics, monuments, sites, cours et jardins, plantations, mobiliers urbains).

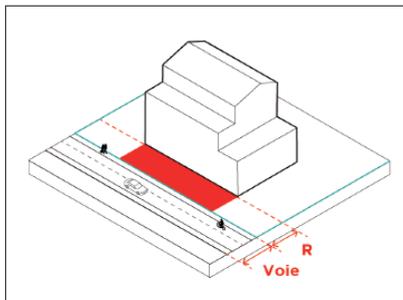
Pleine terre

La pleine terre est constituée d'un espace végétalisé, ne pouvant comporter que :

- dans son sous-sol :
 - des canalisations, drains, lignes ou câbles ;
 - des ouvrages d'infrastructure publique, ainsi que les outillages, équipements ou installations techniques directement liés à leur fonctionnement et à leur exploitation ;
 - des murs de soutènement et enrochements ;
- à sa surface :
 - des végétaux.

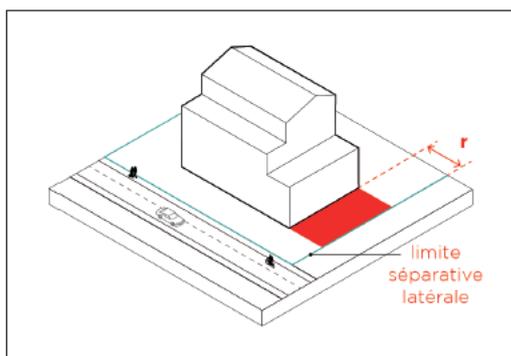
Recul

Distance séparant la construction et l'**alignement**. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie, en tout point de la façade de la construction.



Retrait

Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative en tout point de la construction. Dans les retraits réglementés (distance minimale obligatoire), les saillies peuvent être autorisées dans les conditions précisées au règlement.



Terrain naturel

C'est le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur avant tout travaux d'**affouillement** ou d'exhaussement entrepris pour la réalisation du projet.

Toiture végétalisée

Les toitures végétalisées comprennent au minimum 20 cm de substrat fertile, non compris le complexe drainant et filtrant et la couche d'étanchéité et d'isolation. En outre, cette épaisseur de substrat peut être supérieure sur

tout ou partie de la toiture si les éléments végétaux choisis dans le projet paysager l'exigent (implantation d'arbustes ou de petits arbres).

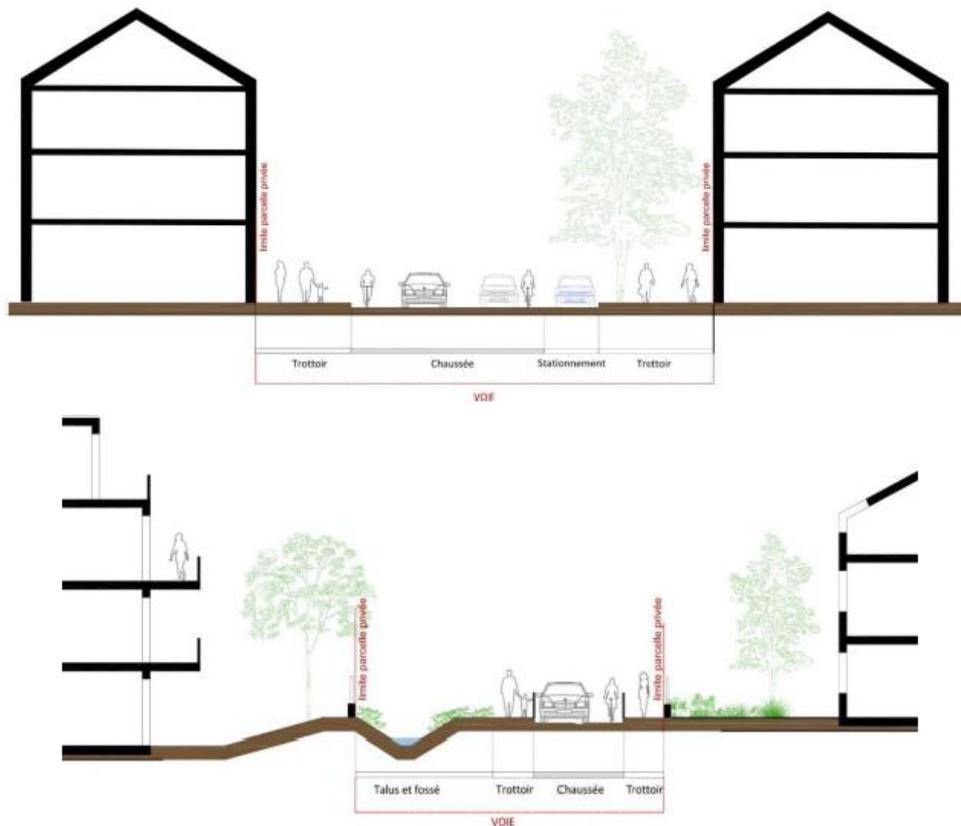
Cette épaisseur de substrat pourra cependant être diminuée en cas de réemploi d'éléments de structure dont les caractéristiques ne permettraient pas de supporter la descente de charge, ou, pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

Unité foncière

En droit de l'urbanisme, l'unité foncière est un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire. Selon l'arrêt du Conseil d'État du 27 juin 2005, une unité foncière est : « un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision ». La notion d'unité foncière se définit par référence à la personne ou à l'indivision qui en est propriétaire. Il peut s'agir tant d'une personne physique que d'une personne morale de droit privé ou de droit public.

Voie

Espace public ou privé ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.



ZONE UP

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

Article 1.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1.1 Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

Règle générale

Les tableaux ci-après détaillent pour chaque destination et sous-destinations (Cf. lexique) la règle générale applicable au sein de la zone.

- **X** signifie que la sous-destination est interdite
- **✓** signifie que la sous-destination est autorisée
- **(-)** signifie que la sous-destination est autorisée sous réserve de respecter certaines conditions. Ces conditions sont détaillées à la suite du tableau.

Destination	Sous-destination	Régime applicable
Exploitation agricoles et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	✓
	Hébergement	✓
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	✓
	Restauration	✓
	Commerce de gros	X
	Activité de service avec accueil de clientèle	✓
	Hôtel	✓
	Autres hébergements touristiques	X
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	✓
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	✓
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salle d'art et de spectacle	✓
	Équipements sportifs	✓
	Lieux de culte	✓
Autres équipements recevant du public	✓	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	(1)
	Entrepôt	X
	Bureau	✓
	Centre de congrès et d'exposition	✓
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓

(1) Les projets relevant de la sous-destination « **Industrie** » sont autorisés sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 300m².

Règle(s) alternative(s)

- « **Pôle d'équipements publics ou collectifs** » (Cf. règlement graphique)
Les terrains situés au sein d'un périmètre repéré au règlement graphique comme « Pôle d'équipements publics ou collectifs » ne peuvent accueillir que des constructions et installations relevant de la destination « *Équipements d'intérêt collectif et services publics* ».

1.1.2 Autres occupations et usages des sols interdits ou soumis à conditions

Sont interdit :

- La création ou l'extension des **ICPE soumises à autorisation**
- Le **dépôt** de véhicule usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et de matériaux de démolition ou de récupération
- L'implantation **d'habitations légères de loisir et le stationnement de caravanes** en dehors des terrains aménagés à cet effet

Sont autorisés sous conditions :

- **Les projets d'ICPE soumis à enregistrement ou déclaration** sous réserve que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante au regard de l'environnement de la zone, et que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- **Les affouillements et exhaussements du sol** à condition d'être nécessaire (selon les cas) :
 - ✓ Aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt paysager et environnemental du secteur ;
 - ✓ À des travaux de protection contre les inondations, les risques et les nuisances ;
 - ✓ À des aménagements paysagers ;
 - ✓ À des aménagements hydrauliques (rétention des eaux pluviales par exemple) ;
 - ✓ À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ✓ À la réalisation de recherches archéologiques.
- **L'extension des constructions existantes dont la destination ou sous-destination est interdite par le présent règlement**, sous réserve que ladite extension est limitée à 25% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle de la construction existante, dans la limite de 300m² d'emprise au sol supplémentaire maximum, et ce jusqu'à la prochaine révision du PLU.

Article 1.2 Mixité sociale et fonctionnelle

1.2.1 Protection du commerce de proximité dans le centre-ville

- « **Secteur de diversité commerciale à préserver** » (Cf. règlement graphique)

Le règlement graphique repère des linéaires qualifiés de « *secteur de diversité commerciale à préserver* ». Le long de ces linéaires, le changement de destination d'un local commercial et/ou artisanal existant est interdit en dehors des exceptions suivantes : soit pour lui affecter la sous-destination « **Restauration** » ; soit pour lui affecter la sous-destination « **Hôtel** ».

1.2.2 Mixité sociale dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble (Cf. définition dans le lexique) projetant la construction de 10 logements ou plus, cette opération doit prévoir un minimum de **20%** de logements répondant au moins à l'une des caractéristiques suivantes :

- Logements aidés (en location aidée ou en accession aidée)
- Logements intermédiaires (Cf. définition dans les OAP)

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

Protection du patrimoine naturel et paysager (Cf. règlement graphique)

Le règlement graphique repère des éléments du patrimoine naturel et paysager qui bénéficient d'une protection renforcée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions qui s'appliquent à ces éléments particuliers sont détaillées dans les « **dispositions générales** » du présent règlement.

Article 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

Règle générale

- Au sein de la zone, les projets doivent se conformer au règlement du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine. (*Servitude d'utilité publique « AC4 : Site Patrimonial Remarquable » annexé au Plan Local d'Urbanisme*)

Règle(s) alternative(s)

- « **Implantation des constructions en recul de 5 m** » (Cf. règlement graphique)
Les nouvelles constructions implantées le long de la rue du Colonel Redoutey sur les parcelles concernées par le linéaire repéré au règlement graphique doivent être implantées en recul de 5m par rapport à l'alignement de la voie.

Article 2.2 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère des constructions

Au sein de la zone, les projets doivent se conformer au règlement du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine. (*Servitude d'utilité publique « AC4 : Site Patrimonial Remarquable » annexé au Plan Local d'Urbanisme*)

Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Au sein de la zone, les projets doivent se conformer au règlement du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine. (*Servitude d'utilité publique « AC4 : Site Patrimonial Remarquable » annexé au Plan Local d'Urbanisme*)

Article 2.4 : Stationnement

2.4.1 Stationnement des véhicules à moteur

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des emprises publiques ou voies.

Les espaces de stationnement doivent être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat. Dans ce cas, les espaces de stationnement doivent être facilement accessibles à pied et situés dans un rayon de 200 mètres à compter de l'entrée de la construction

Quelle que soit la destination ou la sous-destination de la construction, les places de stationnement non réalisées dans un volume construit devront faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble en surface, y compris les délaissés (espaces non occupés par les véhicules), dans les conditions définies au présent règlement.

Mode de calcul des places de stationnement

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

Cas d'une extension de construction existante

Le nombre de place exigé est celui prévu dans le tableau « norme de stationnement » ci-après en prenant en compte uniquement le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions de logements existants tant qu'il n'en résulte pas la création de logement nouveau.

Cas du changement de destination d'une construction existante

Le nombre de place exigé est celui prévu dans le tableau « normes de stationnement » ci-après en prenant en compte la totalité de surface dont le statut d'occupation a changé.

Les transformations de garages en pièces à vivre sont interdites si la suppression des places de stationnement existantes nécessaires à la construction n'est pas compensée ailleurs sur l'unité foncière.

Cas d'une réhabilitation d'une construction existante

Aucune place de stationnement supplémentaire n'est requise dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer de nouveaux logements par division ou changement de destination, les normes définies au tableau « norme de stationnement » ci-après sont applicables.

Possibilité de mutualisation des places de stationnement

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le stationnement peut être mutualisé par la réalisation de parkings collectifs sur l'unité foncière du projet. En cas de mutualisation, les normes s'appliquent à l'ensemble des projets.

Normes de stationnement

Destinations / sous-destinations	Normes de stationnement applicable
« Logement »	<i>Règle générale</i> 2 places par logement minimum, sauf dans le cas des logements sociaux qui ne peuvent bénéficier que d'1 place par logement.
	<i>Règle alternative</i> Au sein du périmètre « Centre-ville historique » repéré au règlement graphique : Il est exigé au minimum la création d'1 place de stationnement par logement
« Hébergement »	Nécessité d'une étude portant sur les besoins. Des places destinées aux employés et aux visiteurs devront être prévues, sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité.
« Artisanat et commerce de détail »	<i>Règle générale</i> Il est exigé au minimum la création d'1 place de stationnement par tranche entamée de 40m ² de surface de vente. <i>Par exemple, un local de 35m² doit prévoir au moins 1 place, un local de 60m² doit en prévoir 2, un local de 140m² doit en prévoir 4.</i>
	<i>Règle alternative</i> Au sein du périmètre « Centre-ville historique » repéré au règlement graphique : Il n'est pas exigé de place de stationnement.
« Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »	<i>Règle générale</i> Il est exigé au minimum la création d'1 place de stationnement par tranche entamée de 40m ² de surface de plancher. <i>Par exemple, un local de 35m² doit prévoir au moins 1 place, un local de 60m² doit en prévoir 2, un local de 140m² doit en prévoir 4.</i>

	<p><i>Règle alternative</i></p> <p>Au sein du périmètre « Centre-ville historique » repéré au règlement graphique : Il n'est pas exigé de place de stationnement.</p>
« Industrie »	<p>Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction de la destination des constructions ; du type d'activité ; et de la situation géographique du projet.</p> <p>Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.</p>
« Restauration »	<p><i>Règle générale</i></p> <p>Il est exigé au minimum la création d'1 place de stationnement par tranche entamée de 20 m² de salle de restauration.</p>
	<p><i>Règle alternative</i></p> <p>Au sein du périmètre « Centre-ville historique » repéré au règlement graphique : Il n'est pas exigé de place de stationnement.</p>
« Hôtels »	<p><i>Règle générale</i></p> <p>Il est exigé au minimum la création d'1 place de stationnement par tranche entamée de 2 chambres.</p>
	<p><i>Règle alternative</i></p> <p>Au sein du périmètre « Centre-ville historique » repéré au règlement graphique : Il n'est pas exigé de place de stationnement.</p>
« Bureau »	<p><i>Règle générale</i></p> <p>Il est exigé au minimum la création d'1 place de stationnement par tranche entamée de 50m² de surface de plancher.</p>
	<p><i>Règle alternative</i></p> <p>Au sein du périmètre « Centre-ville historique » repéré au règlement graphique : Il n'est pas exigé de place de stationnement.</p>
« Équipements d'intérêt collectif et services publics »	<p>Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de la nature de l'équipement, de sa situation géographique, du regroupement de différents équipements sur le même site.</p>

- Les aires de stationnement devront prévoir à minima la création d'une borne de rechargement pour véhicule électrique par tranche de 15 places de stationnement créées.

Places « visiteurs »

- Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (Cf. définition dans le lexique), il est exigé la réalisation de 0,5 places par logement (arrondi à l'unité supérieure) sur les espaces communs de l'opération.
- Cette règle des places visiteurs ne s'applique pas aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État ni aux hébergements.

2.4.2 Stationnement des vélos

Toutes les constructions neuves à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements et celles à usage d'activités (bureaux et industrie) devront prévoir la réalisation de garages ou d'aires de stationnement sécurisés à destination des vélos, à raison de :

- 1,5 m² par logement créé ;
- 1,5 m² par tranche de 50m² de surface de plancher pour un établissement de la sous-destination « bureau »
- 1,5m² par tranche de 100 m² de surface de plancher pour un établissement de la sous-destination « industrie »

Sauf en cas d'impossibilité technique démontrée par le projet, cette obligation concerne également les changements de destination et les projets de réhabilitation entraînant la création de deux logements ou plus.

Section 3 : Équipements et réseaux

Article 3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 Les accès

Pour être constructible un terrain doit avoir **accès** à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Elles peuvent également être refusées si les **accès** présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces **accès**. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des **accès**, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour toute construction nouvelle à usage d'activités (artisanales, commerciales, ou industrielle) ou d'habitation collective, l'approche des véhicules de ramassage des ordures ménagères devra être assurée.

Sauf impossibilité technique démontrée, les divisions de parcelles contiguës doivent prévoir la mutualisation des **Accès** existants ou projetés (éventuellement par le biais de servitudes de passage) et ne pas multiplier inutilement les **accès** sur rue.

Les portails d'entrées ouvrant sur les routes départementales ainsi que sur la rue de Chevigny doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la voie publique (ou destinée à être classée dans le réseau des voies publiques)

De la même manière, les **accès** destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. Leur mode de fermeture (porte de garage, portail, etc.) doit être conçu en harmonie (dimension, couleur, matériaux) avec la façade et avec les formes urbaines voisines.

Dans le cas d'une division d'un terrain en vue de créer des lots à bâtir, tout nouvel **accès** ne peut desservir que 2 lots et/ou 4 logements supplémentaires non compris les constructions d'origine. Au-delà de 2 lots et/ou de 4 logements à desservir, la création d'une voie ouverte à la circulation publique est obligatoire.

3.1.2 Les voiries

L'emprise de toute voie nouvelle privée, par ses dimensions, ses formes et caractéristiques techniques, doit présenter au minimum les particularités suivantes :

- Être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elle doit desservir ;
- Assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- Permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, et des services de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, afin de faciliter le croisement des véhicules à l'intérieur d'une même opération, tout projet faisant l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble (Cf. définition dans le lexique) devra prévoir une voie d'**accès** d'une emprise de 6 m de largeur minimum.

Afin d'assurer une circulation fluide et une bonne perméabilité urbaine, les voies en impasse sont interdites. Toutefois, sous réserve d'une justification spécifique liée à la configuration du tissu urbain, aux voies et emprises publiques desservant l'opération, etc., les opérations d'aménagement d'ensemble sont autorisées à créer des voies en impasse à condition qu'elles n'excèdent pas 50 m de longueur. De surcroît, l'extrémité de ces voies doit être aménagée pour permettre le retournement des véhicules de défense incendie et de collecte des déchets.

Article 3.2 : Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants, selon le règlement propre à chaque type de réseaux.

Pour le cas où une rétrocession à terme d'une voie interne d'opération et des réseaux associés serait envisagée, le demandeur devra se rapprocher en amont des gestionnaires compétents en matière d'eau potable, d'assainissement des eaux usées, d'eaux pluviales et d'éclairage public, afin de connaître les modalités techniques à respecter pour l'intégration du réseau à créer dans le patrimoine public.

3.2.1 Le réseau d'eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3.2.2 Le réseau d'eaux usées

Dès lors que la construction est desservie par le réseau d'assainissement collectif de la commune, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents afin de ne pas altérer le milieu récepteur.

Pour les parcelles non desservies par le réseau d'assainissement des eaux usées, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être autorisé s'il est conforme aux dispositions légales en vigueur. Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), doit valider le projet sur la base d'un dossier établi par le maître d'ouvrage, après vérification notamment de sa faisabilité, de son implantation, de son dimensionnement, etc.

3.2.3 Le réseau d'eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. Les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront être rejetées dans le réseau public qu'en dernier recours.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Dans le cadre de projets individuels, il est recommandé la mise en œuvre d'un ouvrage de récupération des eaux pluviales et il est exigé une gestion des eaux pluviales issues des toitures de préférence par infiltration, ou à défaut par rétention et régulation avant rejet en dehors de la parcelle.

Dans le cadre d'opérations d'ensembles, il est recommandé la mise en œuvre d'un ouvrage de récupération des eaux pluviales et il est exigé une gestion des eaux pluviales de l'ensemble des surfaces de toiture projetée au sol ou des surfaces imperméabilisées de préférence par infiltration, ou à défaut par rétention et régulation avant rejet en dehors de l'emprise du projet.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration (nature du sol, zone du PPRI excluant l'infiltration, ...), le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel ou à défaut, sur justification (étude), vers la canalisation publique ad hoc, selon les prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

Le stockage nécessaire à la rétention des eaux sera dimensionné par une étude de telle façon que les surfaces imperméabilisées ne génèrent pas un ruissellement excédant le rejet naturel avant travaux.

Le pétitionnaire peut également recourir à des systèmes de récupération des eaux pluviales dans un objectif de réutilisation (arrosage des espaces verts, usage sanitaire). Ces systèmes de collecte des eaux pluviales doivent être préférentiellement enterrés, à défaut ils doivent bénéficier d'une intégration paysagère renforcée.

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant. L'étude de ces aménagements et leurs réalisations seront à la charge exclusive et sous la responsabilité du pétitionnaire.

Le demandeur devra se garantir contre les éventuelles mises en charge de l'égout communal et les eaux de ruissellement jusqu'à une altitude au moins égale à celle de la chaussée.

3.2.4 L'éclairage des voies

L'éclairage des voies de desserte d'une opération de construction privée devra privilégier les technologies écoresponsables (leds, variateurs de puissance, voire extinction à heure programmée).

Dans le cadre d'une opération de construction incluant la création d'un réseau d'éclairage, le demandeur devra se rapprocher en amont du gestionnaire compétent pour obtenir les modalités techniques à respecter.

3.2.5 Les réseaux secs

Sauf impossibilité technique justifiée, les réseaux d'électricité et de télécommunication devront être établis en souterrain.

Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir :

- Soit son intégration dans un **bâtiment** lorsque cela est possible ;
- Soit son intégration paysagère (haie, écran végétal) pour limiter la visibilité de cet élément technique.

3.2.6 Les déchets

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les aménagements nécessaires à la collecte des déchets ménagers devront être examinés avec le service gestionnaire de la collecte. Celui-ci pourra exiger des emplacements dédiés à l'installation de conteneurs collectifs enterrés ou la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour les conteneurs d'ordures ménagères. Ces derniers répondront aux obligations réglementaires en vigueur, ils faciliteront l'accès des véhicules de ramassage et s'intégreront à l'opération et au paysage environnant.

ZONE UA

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

Article 1.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1.1 Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

Règle générale

Les tableaux ci-après détaillent pour chaque destination et sous-destinations (Cf. lexique) la règle générale applicable au sein de la zone.

- **X** signifie que la sous-destination est interdite
- **✓** signifie que la sous-destination est autorisée
- **(-)** signifie que la sous-destination est autorisée sous réserve de respecter certaines conditions. Ces conditions sont détaillées à la suite du tableau.

Destination	Sous-destination	Régime applicable
Exploitation agricoles et forestière	Exploitation agricole	(1)
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	✓
	Hébergement	✓
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	(2)
	Restauration	✓
	Commerce de gros	(2)
	Activité de service avec accueil de clientèle	(2)
	Hôtel	✓
	Autres hébergements touristiques	X
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	✓
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	✓
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salle d'art et de spectacle	✓
	Équipements sportifs	✓
	Lieux de culte	✓
Autres équipements recevant du public	✓	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	(3)
	Entrepôt	X
	Bureau	✓
	Centre de congrès et d'exposition	✓
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓

(1) Les projets relevant de la sous-destination « **exploitation agricole** » sont autorisés sous réserve que l'activité projetée soit compatible avec un environnement résidentiel et que le projet mette en œuvre, selon les nuisances potentielles générées par ladite activité (notamment bruit, pollution de l'air, flux et manœuvre véhicule), les mesures d'atténuation adéquates.

(2) Les projets relevant des sous-destinations « **Artisanat et commerce de détail** », « **Commerce de gros** » et « **Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » sont autorisés selon les cas suivants :

- Si l'unité foncière accueillant le projet est desservie par une voie repérée au règlement graphique comme « *secteur d'intensification urbain* », alors le projet n'est soumis à aucune condition.
- Si l'unité foncière accueillant le projet n'est pas desservie par une voie repérée au règlement graphique comme « *secteur d'intensification urbain* », alors le projet est soumis aux conditions cumulatives suivantes :
 - La surface de vente ne doit pas excéder 300m².
 - La surface de plancher totale ne doit pas excéder 400m².

(3) Les projets relevant de la sous-destination « **Industrie** » sont autorisés selon les cas suivants :

- Si l'unité foncière accueillant le projet est desservie par une voie repérée au règlement graphique comme « *secteur d'intensification urbain* », alors le projet n'est soumis à aucune condition.
- Si l'unité foncière accueillant le projet n'est pas desservie par une voie repérée au règlement graphique comme « *secteur d'intensification urbain* », alors le projet ne doit pas excéder 300m² de surface de plancher.

Règle(s) alternative(s)

- « **Pôle d'équipements publics ou collectifs** » (Cf. règlement graphique)
Les terrains situés au sein d'un périmètre repéré au règlement graphique comme « *Pôle d'équipements publics ou collectifs* » ne peuvent accueillir que des constructions et installations relevant de la destination « *Équipements d'intérêt collectif et services publics* ».

1.1.2 Autres occupations et usages des sols interdits ou soumis à conditions

Sont interdit :

- La création ou l'extension des **ICPE soumises à autorisation**
- Le **dépôt** de véhicule usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et de matériaux de démolition ou de récupération
- L'implantation **d'habitations légères de loisir et le stationnement de caravanes** en dehors des terrains aménagés à cet effet

Sont autorisés sous conditions :

- **Les projets d'ICPE soumis à enregistrement ou déclaration** sous réserve que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante au regard de l'environnement de la zone, et que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- **Les affouillements et exhaussements du sol** à condition d'être nécessaire (selon les cas) :
 - ✓ Aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt paysager et environnemental du secteur ;
 - ✓ À des travaux de protection contre les inondations, les risques et les nuisances ;
 - ✓ À des aménagements paysagers ;
 - ✓ À des aménagements hydrauliques (rétention des eaux pluviales par exemple) ;
 - ✓ À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ✓ À la réalisation de recherches archéologiques.

- **L'extension des constructions existantes dont la destination ou sous-destination est interdite par le présent règlement**, sous réserve que ladite extension est limitée à 25% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle de la construction existante, dans la limite de 300m² d'emprise au sol supplémentaire maximum, et ce jusqu'à la prochaine révision du PLU.

Article 1.2 Mixité sociale et fonctionnelle

1.2.1 Mixité sociale dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble (Cf. définition dans le lexique) projetant la construction de 10 logements ou plus, cette opération doit prévoir un minimum de **20%** de logements répondant au moins à l'une des caractéristiques suivantes :

- Logements aidés (en location aidée ou en accession aidée)
- Logements intermédiaires (Cf. définition dans les OAP)

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

Protection du patrimoine urbain et architectural (Cf. règlement graphique)

Le règlement graphique repère des éléments du patrimoine urbain et architectural qui bénéficient d'une protection renforcée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions qui s'appliquent à ces éléments particuliers sont détaillées dans les « **dispositions générales** » du présent règlement et dans les différents articles du règlement de la zone.

Protection du patrimoine naturel et paysager (Cf. règlement graphique)

Le règlement graphique repère des éléments du patrimoine naturel et paysager qui bénéficient d'une protection renforcée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions qui s'appliquent à ces éléments particuliers sont détaillées dans les « **dispositions générales** » du présent règlement.

Article 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

Appréciation des règles prévues aux articles 2.1.1 et 2.1.2

L'application des règles définies aux articles précités concernent les façades principales et secondaires des constructions.

Ne sont ainsi pas pris en compte :

- Les saillies inférieure ou égale à 0,30 mètres par rapport au nu extérieur de la façade (débord de toit, modénature de façade...), sans que ces dernières puissent être situées en surplomb du domaine public. Au-delà de 30cm, les saillies sont considérées comme faisant partie intégrante de la façade et doivent de fait respecter les prospects prévus par le règlement.
- Les terrasses de moins de 0,6 mètre de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel. Au-delà, elles doivent respecter les prospects prévus par le règlement.

2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (ou privées ouvertes à la circulation publiques)

Règle générale

- Les constructions situées en **front de rue** (1^{er} rideau) doivent être implantées
 - Soit à l'alignement de la voie (Cf. figure 1 ci-dessous)
 - Soit selon l'alignement dominant (Cf. figure 2 ci-dessous) des constructions aux abords pour satisfaire à l'objectif de continuité urbaine et paysagère.

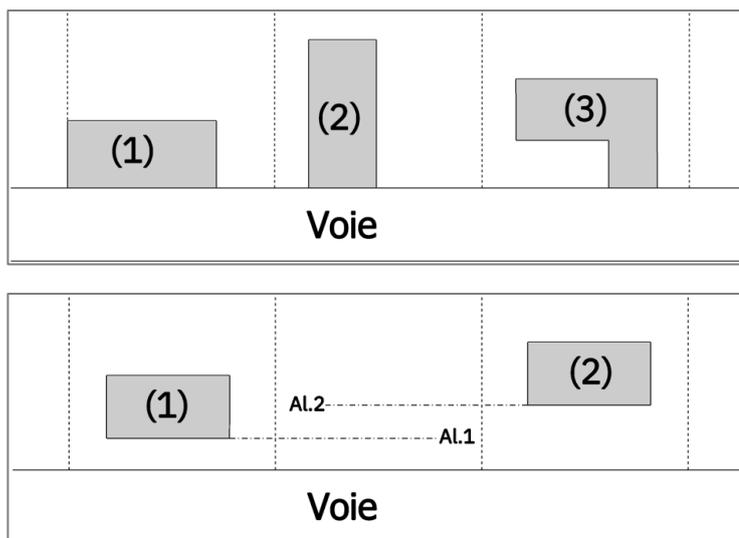


Figure 1 : Exemples d'alignement d'une construction à la voie

- (1) Façade principale
- (2) Pignon à l'alignement
- (3) Alignement partiel de la façade principale

Figure 2 : Appréciation d'un alignement dominant. La façade principale de la construction à édifier entre les constructions existantes (1) et (2) doit s'inscrire entre Al.1 et Al.2.

→ Les constructions implantées en 2^{ème} rideau et au-delà doivent respecter un rapport d'orthogonalité (parallèle ou perpendiculaire) avec celle(s) implantées en front de rue.

Règles alternatives

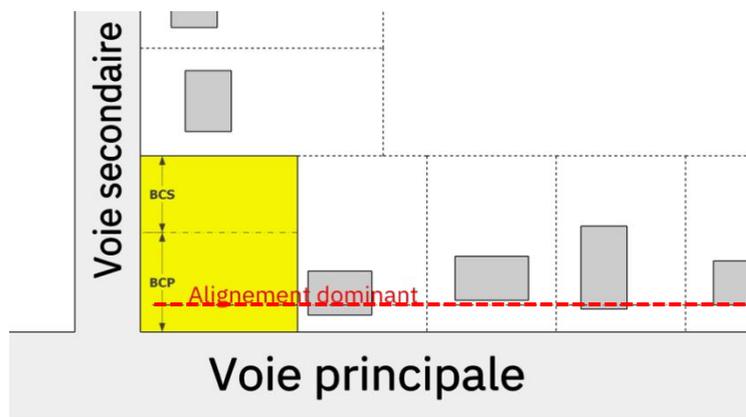
→ **Extension d'une construction existante**

L'extension d'une construction existante, sous réserve qu'elle est été régulièrement édifiée, pourra se faire dans le prolongement du volume de la construction existante, même si son implantation ne respecte pas les prospects prévus par le règlement de la zone. Le volume de l'extension respectera cependant un rapport d'orthogonalité avec le volume de la construction existante.

→ **Cas d'une unité foncière desservie par deux voies**

Dans le cas d'une unité foncière située à l'angle de deux voies ou desservie par 2 voies ou plus, les règles d'implantations par rapports aux emprises publiques et aux limites séparatives, ainsi que l'alignement à considérer pour établir les bandes de constructibilité principales et secondaires, doivent être appréciés au regard de la hiérarchie des voies en présence. Par principe, c'est par rapport à la voie la plus structurante qu'on mesure la profondeur du front de rue (BCP-BCS) et qui définit l'alignement dominant de la rue (ou l'alignement par rapport auquel la construction doit s'implanter)

Illustration non opposable. Dans l'exemple ci-contre, la construction à implanter sur la parcelle jaune (à l'angle de deux voies) doit se conformer à l'alignement dominant des constructions existantes implantées le long de la voie principale. Les bandes de constructibilité principale (BCP) et secondaire (BCS) sont définies par rapport à la voie principale et non par rapport à la voie secondaire.



→ **Implantation des constructions le long d'une « séquence urbaine d'intérêt patrimonial »** (Cf. règlement graphique)

Dans le souci de conservation des caractéristiques du tissu urbain existant, l'implantation d'une nouvelle construction (annexe et extension comprises) peut être imposée en cohérence avec les retraits

d'alignement d'autres implantations constituant la rue, qu'il s'agisse ou non de constructions voisines de la construction envisagée. Lorsque les constructions attenantes sont implantées en retrait de l'alignement, l'implantation peut être imposée en continuité des façades voisines, et les alignements existants maintenus et restitués dans le cas d'une opération de démolition-reconstruction.

→ **Constructions relevant de la sous-destination « Logement »**

Dans le cas d'une implantation à l'alignement de la voie d'une construction dont le rez-de-chaussée relève de la sous-destination « **Logement** », un recul de 50cm de la façade peut être accepté pour permettre la plantation du pied de façade (figure 2 sur le schéma ci-contre).

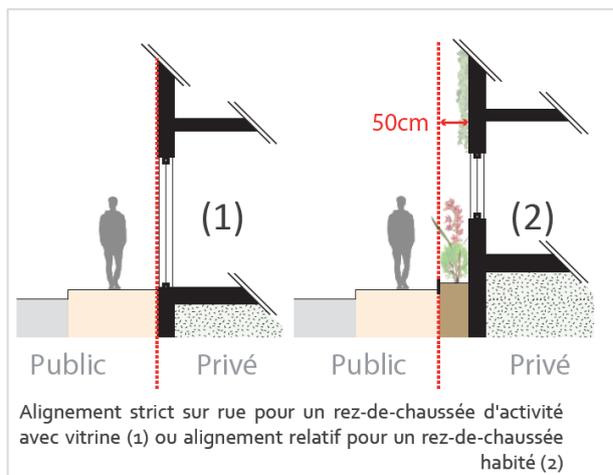


Illustration non opposable

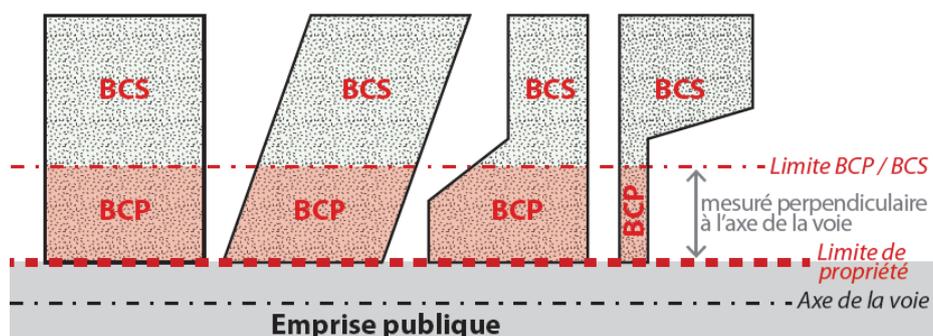
→ **Constructions relevant de la sous-destination « Exploitation agricole »**

Les constructions relevant de la sous-destination « *Exploitation agricole* » doivent respecter un retrait de 10m minimum par rapport aux voies, à l'exception des locaux destinés à la commercialisation des produits de l'exploitation.

2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Le règlement prévoit des règles différentes selon que la construction à implanter se situe **en front de rue** (= bande de constructibilité principale ou BCP) ou **en fond de parcelle** (= bande de constructibilité secondaire ou BCS). La limite entre les deux est fixée à **20m** mesuré depuis l'alignement (limite de propriété sur la rue) et perpendiculairement à la voie.



- Les constructions situées en **front de rue (BCP)** peuvent être implantées :
 - Soit en limite séparative
 - Soit en recul de 3m minimum
- Les constructions implantées en **fond de parcelle (BCS)** peuvent être implantées :
 - Soit en limite séparative sous réserve que la hauteur de la construction au droit de la limite n'excède pas 3,2m de hauteur
 - Soit en recul équivalent au minimum à la moitié de la hauteur de la construction et sans pouvoir être inférieur à 3m.

Exception(s)

- **Extension d'une construction existante**

L'extension d'une construction existante, sous réserve qu'elle est été régulièrement édifiée, pourra se faire dans le prolongement du volume de la construction existante, même si son implantation ne respecte pas les prospects prévus par le règlement de la zone. Le volume de l'extension respectera cependant un rapport d'orthogonalité avec le volume de la construction existante.

Néanmoins, si l'extension est implantée en limite séparative, la règle générale concernant une hauteur limitée au sein de la bande de constructibilité secondaire (BCS) demeure applicable.

→ **Implantation des constructions le long d'une « séquence urbaine d'intérêt patrimonial »**

Dans le souci de conservation des caractéristiques du tissu urbain existant, l'implantation d'une nouvelle construction (annexe et extension comprises) peut être imposée en cohérence avec les implantations des constructions riveraines par rapport aux limites séparatives.

2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière doit satisfaire aux exigences en matière d'accès et de desserte à destination des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

2.1.4 Hauteur des constructions

Règle générale

- Les constructions n'excéderont pas un niveau + comble (ou attique) au-dessus du rez-de-chaussée
- La hauteur maximale des constructions est fixée à
 - 7m à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère de la terrasse en attique
 - 11m au faitage ou au sommet de l'acrotère de la toiture-terrasse

Règles alternatives

→ **Extension d'une construction existante**

La hauteur maximale de l'extension correspond à celle de la construction existante objet de l'extension et mesurée respectivement à l'égout de toit et au faitage.

→ **Construction implantée en limite séparative et adossée à une construction existante**

Si la construction à implanter s'adosse en limite séparative à une construction existante dont la hauteur dépasse la règle fixée par le présent règlement, alors la construction à implanter peut également dépasser la hauteur prescrite par le règlement, sans toutefois dépasser la hauteur de la construction existante à laquelle elle s'adosse (mesurée à l'égout de toit et au faitage).

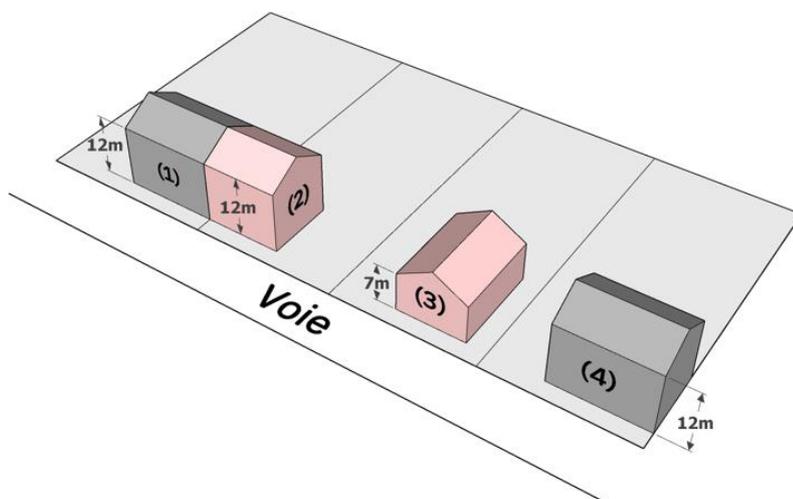


Illustration non opposable

Exemple d'application de la règle alternative ci-dessus :

La construction neuve (2) peut déroger à la règle générale de hauteur car elle s'adosse à la construction existante (1) qui dépasse la hauteur maximale prévue au règlement. En revanche, la construction neuve (3) doit se conformer aux hauteurs maximales prévues par le règlement, malgré une construction existante (4) qui dépasse les hauteurs maximales prévues au règlement, mais à laquelle elle ne s'adosse pas.

→ **Constructions relevant de la destination « Équipements collectifs et services publics »**

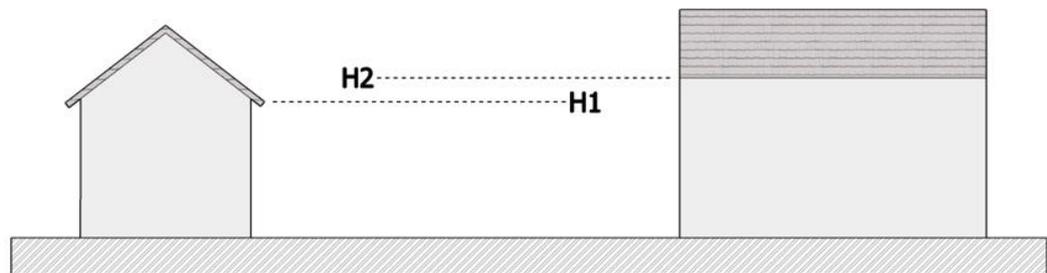
La hauteur des constructions et installations relevant de la destination précitée n'est pas réglementée. Le pétitionnaire doit justifier des mesures mises en œuvre (simulations des masques solaires générés aux solstices) pour limiter les effets d'ombres portées sur les unités foncières voisines.

→ **Construction implantée le long d'une « Séquence urbaine d'intérêt patrimonial »** (Cf. Règlement graphique)

La hauteur des constructions principales (hors annexes) édifiées en **front de rue** (aussi appelé 1^{er} rideau) doit respecter le principe de continuité urbaine et paysagère avec les constructions édifiées aux abords.

A ce titre :

- La règle générale fixant à 1 niveau + comble au-dessus du rez-de-chaussée ne s'applique pas
- Il pourra être exigé du pétitionnaire que son projet respecte une hauteur minimale ou maximale pour garantir l'effet de continuité paysagère recherché.
- Le pétitionnaire justifiera que la hauteur de la construction à édifier ne génère pas de rupture d'échelle avec le bâti environnant. Par principe, c'est la **hauteur de l'égout de toiture** qui marque l'effet de continuité. Un faible dépassement de la hauteur des constructions voisines pourra être accepté pour permettre la réalisation d'un niveau supérieur confortable en matière de hauteur sous plafond.



Exemple non opposable d'application de la règle. Dans le cas ci-dessus, la construction à édifier entre les deux constructions existantes doit rechercher une élévation de son égout de toiture dans la continuité des égouts de toiture des constructions riveraines (H1 ou H2).

→ **Construction bordant un « Secteur d'intensification urbaine »** (Cf. Règlement graphique)

Si l'unité foncière borde une voie repérée au règlement graphique comme un « secteur d'intensification urbaine », alors les constructions sont soumises aux limites de hauteur suivantes :

- Les constructions n'excéderont pas deux niveaux + comble (ou attique) au-dessus du rez-de-chaussée
- La hauteur maximale des constructions est fixée à
 - 10m à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère de la terrasse en attique
 - 14m au faitage ou au sommet de l'acrotère de la toiture-terrasse

→ **Construction implantée au sein du « Quartier de la Colombière »** (Cf. Règlement graphique)

Si l'unité foncière d'assise des constructions est située au sein du « quartier de la Colombière » repéré au règlement graphique, alors les constructions n'excéderont pas

- 4 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée
- 15m au faitage ou au sommet de l'acrotère de la toiture-terrasse.

Article 2.2 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère des constructions

2.2.1 Façade(s)

Règle générale

- L'organisation des ouvertures, baies, balcons et autres éléments d'ornementation d'une façade doit être le fruit d'un effort de composition d'ensemble respectant un principe d'**ordonnement** général.
- L'utilisation de la tôle en façade est interdite pour les constructions agricoles, artisanales et industrielles
- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) ne peuvent pas être laissés apparents.
- Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, tuile de béton, plaques fibrociment, etc.) sont interdits.
- Les matériaux brillants sont interdits.
- Le blanc pur, noir sont interdits, sauf sur des surfaces restreintes pour souligner un élément architectural particulier.
- Les dispositifs techniques tels que les antennes radioélectriques ou paraboliques, climatisation, ventilations, pompes à chaleur, ventouses et extracteurs, etc. sont, sauf impossibilité technique avérée, interdits en façade ; ils doivent être dissimulés à la vue depuis la voie publique (en retrait de la toiture, masque végétal, installation dans les **combles**).
- Les coffres de rangement des volets roulants devront être intégrés aux ouvertures dans lesquelles ils s'insèrent et dissimulés à la vue, à minima par un lambrequin au dessin et à la teinte sobre.
- Les portes de garages et portes d'entrée auront un dessin sobre. Dans le cas de portes à enroulement ou à bascule, leur caisson technique ne devra pas être visible depuis l'espace public.

Règle(s) alternative(s)

- **Intervention sur une construction existante et construction neuve (extensions et annexes incluses) insérées en front de rue au sein d'une « Séquence urbaine d'intérêt patrimonial »** (Cf. Règlement graphique)
 - A moins de proposer une rupture de style architectural (matériaux et composition contemporaine), les modifications de façades existantes et les façades des constructions neuves reprendront les caractéristiques du bâti traditionnel, et notamment :
 - Les baies seront plus hautes que large (à l'exception des portes de garages et des baies vitrées)
 - La création d'une nouvelle baie dans une façade existante doit être alignée horizontalement ou verticalement avec les baies existantes de la façade.
 - Les enduits écrasés ou projetés sont interdits

2.2.2 Toiture

Règle générale

- Les toitures-terrasses sont interdites en dehors des exceptions suivantes :
 - Pour les constructions regroupant 5 logements ou plus,
 - Pour les extensions des constructions existantes, sous réserve que ladite extension soit d'un gabarit plus faible que la construction existante.

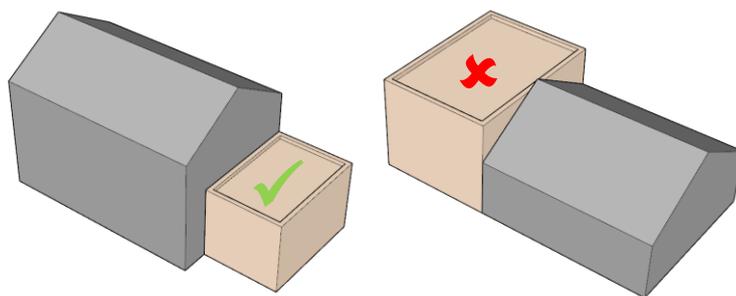
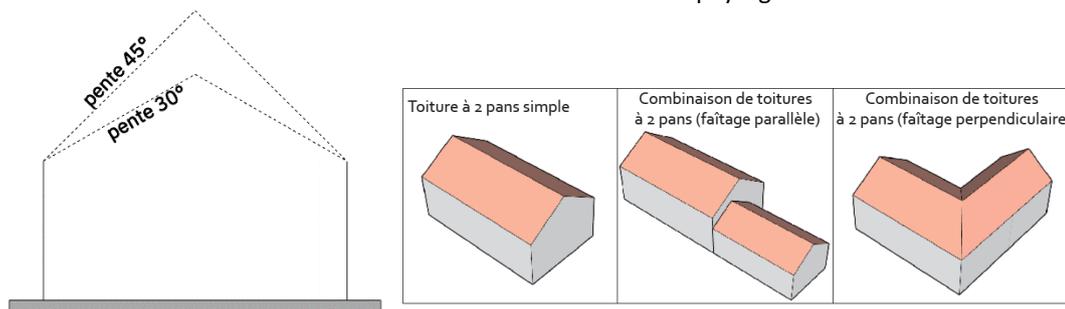


Illustration non opposable.
 A gauche : gabarit en extension plus faible que la construction existante
 A droite : gabarit en extension plus important que la construction existante

- Les toitures à 2 pans (ou combinaison de toitures à 2 pans) respecteront des pentes comprises entre 35° et 45° (entre 70% et 100%). Des pentes plus faibles pourront être acceptées pour les constructions relevant des sous-destinations « **exploitation agricole** » et « **industrie** », sous réserve de ne pas remettre en cause la bonne insertion des constructions dans le paysage urbain.



Illustrations non opposables : à gauche pentes de toit mini et maxi (hors exploitation agricole et industrie) ; à droite : exemples de toiture à 2 pans ou combinaisons de toiture à 2 pans

- Les toitures à croupe sont autorisées sous réserve que le bâtiment comporte au moins 1 niveau au-dessus du rez-de-chaussée.
- Les couvertures en tuiles seront choisies dans les teintes rouge à brun. Des teintes différentes pourront être acceptées pour les constructions relevant des sous-destinations « **exploitation agricole** » et « **industrie** », sous réserve de ne pas remettre en cause la bonne insertion des constructions dans le paysage urbain.
- Création d'ouverture(s) en toiture :
 - En cas de création d'ouverture(s) en toiture pour l'éclairage des combles (châssis de toit ou lucarne), leur positionnement doit s'harmoniser avec la composition générale de la façade. Autrement dit, sauf impossibilité technique que le pétitionnaire devra démontrer, les châssis de toit et les lucarnes doivent être alignés verticalement sur les baies ou les trumeaux de la façade (Cf. illustrations ci-dessous).
 - Les rehaussements de toiture du type lucarnes rampantes ou retroussées sont interdites (Cf. illustrations ci-dessous)
 - Seules sont autorisées les lucarnes à croupe ou à 2 pans (Cf. illustrations ci-dessous).

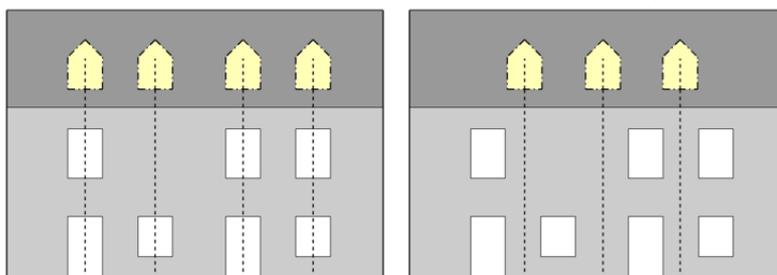
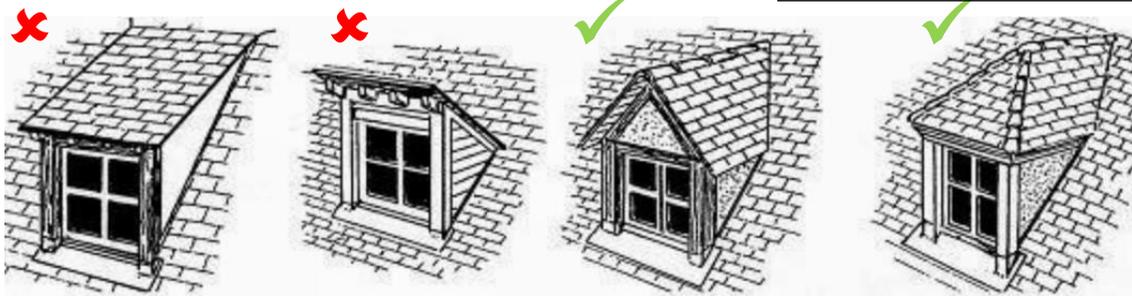


Illustration non opposable. A gauche : alignement des lucarnes sur les baies
 A droite : alignement des lucarnes sur les trumeaux de la façade



De gauche à droite : lucarne rampante, lucarne retroussée, lucarne à deux pans dite jacobine, lucarne à croupe dite capucine

Règle(s) alternative(s)

- **Intervention sur une construction existante et construction neuve (extension et annexes incluses) insérées en front de rue au sein d'une « Séquence urbaine d'intérêt patrimonial »** (Cf. Règlement graphique)
 - Les toitures-terrasses sont interdites dès lors qu'elles sont visibles depuis les voies et emprises publiques

2.2.3 Clôtures

Règle générale

- La hauteur des clôtures sur les voies et emprises publiques ainsi qu'en limite séparative est limitée à **1,8m**.
- La hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau altimétrique de la limite de la voie ou emprise publique qui la jouxte ou du niveau altimétrique du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.
- Les clôtures édifiées le long des **voies et emprises publiques** seront composées :
 - Soit d'un mur en pierres brutes (d'aspect local) ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal)
 - Soit d'un mur bahut en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal), ou en pierre. Ce mur pourra être surmonté d'une grille à barreaudage vertical, éventuellement doublés d'une haie.
- Les clôtures édifiées en **limites séparatives** seront composées :
 - Soit du même type que celle édifiée le long des voies et emprises publiques ;
 - Soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie diversifiée (minimum 2 essences de végétaux)
- Les matériaux utilisés en clôture doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps.
- Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, tôle, etc.) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de clôture doivent être recouverts dans leur totalité.
- Les éléments accessibles depuis la voie ou l'emprise publique tels que les coffrets techniques, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture.

Règle(s) alternative(s)

- **Dérogation à la règle de hauteur définie par le règlement**
Une hauteur différente de la hauteur maximale définie dans la règle générale peut être admise ou imposée, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :
 - Pour la réfection et/ou l'extension des clôtures en fer forgé ou de murs en pierres de qualité existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité ;
 - Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment à l'angle de deux voies ou dans un virage, toute réalisation de clôture en bordure d'emprise publique ou de voie pourra être

limitée en hauteur en deçà de la hauteur réglementaire maximale définie par le présent règlement ;

- Pour les constructions relevant de la destination « **Équipements d'intérêt collectif et services publics** », la hauteur des clôtures peut être supérieure à celle maximale imposée par le règlement de la zone si des nécessités techniques, fonctionnelles ou de sécurité le justifient.

→ **Création ou modification d'une clôture en front de rue au sein d'une « Séquence urbaine d'intérêt patrimonial »** (Cf. Règlement graphique)

Le choix de la clôture édifiée le long des voies et emprises publiques doit s'inscrire dans la continuité des clôtures adjacentes. La hauteur de la clôture pourra déroger à celle prévue par la règle générale pour permettre un raccordement harmonieux avec les clôtures adjacentes.

A ce titre, il pourra être exigé la réalisation d'un type de clôture au détriment d'une autre pour garantir le maintien du caractère patrimonial des lieux.

Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

2.3.1 Coefficients d'espace libre et de pleine-terre

Règle générale

- A l'échelle de l'unité foncière, minimum 30% de sa surface doit demeurer libre de toute construction.
- A l'échelle de l'unité foncière, minimum 15% de sa surface doit être en pleine-terre et végétalisé.

Règle(s) alternative(s)

- Si, à l'échelle de l'unité foncière, l'emprise cumulée des constructions existantes excède 70% de sa surface, alors la création de nouvelle emprise bâtie sur l'unité foncière ne pourra excéder 25m² jusqu'à la prochaine révision du PLU.

2.3.2 Plantation d'arbres

- Il est exigé la plantation d'un arbre par tranche entamée de **100m²** d'espace minimum en pleine-terre exigé par la règle générale.

2.3.3 Traitement paysager des aires de stationnement

- Si le projet nécessite ou projette la création de **10 places de stationnement ou plus**, au moins la moitié d'entre elles seront perméables pour permettre l'infiltration des eaux de pluie.
- Il est exigé la plantation au sein de l'unité foncière d'un arbre par tranche de **4 places** de stationnement entamée. Ces arbres s'additionnent avec ceux prévus à l'article 2.3.2.

Article 2.4 : Stationnement

2.4.1 Stationnement des véhicules à moteur

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des emprises publiques ou voies.

Les espaces de stationnement doivent être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat. Dans ce cas, les espaces de stationnement doivent être facilement accessibles à pied et situés dans un rayon de 200 mètres à compter de l'entrée de la construction

Quelle que soit la destination ou la sous-destination de la construction, les places de stationnement non réalisées dans un volume construit devront faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble en surface, y compris les délaissés (espaces non occupés par les véhicules), dans les conditions définies au présent règlement.

Mode de calcul des places de stationnement

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

Cas d'une extension de construction existante

Le nombre de place exigé est celui prévu dans le tableau « norme de stationnement » ci-après en prenant en compte uniquement le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions de logements existants tant qu'il n'en résulte pas la création de logement nouveau.

Cas du changement de destination d'une construction existante

Le nombre de place exigé est celui prévu dans le tableau « normes de stationnement » ci-après en prenant en compte la totalité de surface dont le statut d'occupation a changé.

Les transformations de garages en pièces à vivre sont interdites si la suppression des places de stationnement existantes nécessaires à la construction n'est pas compensée ailleurs sur l'unité foncière.

Cas d'une réhabilitation d'une construction existante

Aucune place de stationnement supplémentaire n'est requise dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer de nouveaux logements par division ou changement de destination, les normes définies au tableau « norme de stationnement » ci-après sont applicables.

Possibilité de mutualisation des places de stationnement

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le stationnement peut être mutualisé par la réalisation de parkings collectifs sur l'unité foncière du projet. En cas de mutualisation, les normes s'appliquent à l'ensemble des projets.

Normes de stationnement

Destinations / sous-destinations	Normes de stationnement applicable
« Logement »	2 places par logement minimum, sauf dans le cas des logements sociaux qui ne peuvent bénéficier que d'1 place par logement.
« Hébergement »	Nécessité d'une étude portant sur les besoins. Des places destinées aux employés et aux visiteurs devront être prévues, sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité.
« Artisanat et commerce de détail »	Il est exigé au minimum la création d'1 place de stationnement par tranche entamée de 40m ² de surface de vente. <i>Par exemple, un local de 35m² doit prévoir au moins 1 place, un local de 60m² doit en prévoir 2, un local de 140m² doit en prévoir 4.</i>
« Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »	Il est exigé au minimum la création d'1 place de stationnement par tranche entamée de 40m ² de surface de plancher. <i>Par exemple, un local de 35m² doit prévoir au moins 1 place, un local de 60m² doit en prévoir 2, un local de 140m² doit en prévoir 4.</i>
« Industrie »	Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction de la destination des constructions ; du type d'activité ; et de la situation géographique du projet. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
« Restauration »	Il est exigé au minimum la création d'1 place de stationnement par tranche entamée de 20 m ² de salle de restauration.
« Hôtels »	Il est exigé au minimum la création d'1 place de stationnement par tranche entamée de 2 chambres.

« Bureau »	Il est exigé au minimum la création d'1 place de stationnement par tranche entamée de 50m ² de surface de plancher.
« Équipements d'intérêt collectif et services publics »	Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de la nature de l'équipement, de sa situation géographique, du regroupement de différents équipements sur le même site.

- Les aires de stationnement devront prévoir à minima la création d'une borne de rechargement pour véhicule électrique par tranche de 15 places de stationnement créées.

Places « visiteurs »

- Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (Cf. définition dans le lexique), il est exigé la réalisation de 0,5 places par logement (arrondi à l'unité supérieure) sur les espaces communs de l'opération.
- Cette règle des places visiteurs ne s'applique pas aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État ni aux hébergements.

2.4.2 Stationnement des vélos

Toutes les constructions neuves à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements et celles à usage d'activités (bureaux et industrie) devront prévoir la réalisation de garages ou d'aires de stationnement sécurisés à destination des vélos, à raison de :

- 1,5 m² par **logement** créé ;
- 1,5 m² par tranche de 50m² de surface de plancher pour un établissement de la sous-destination « **bureau** »
- 1,5m² par tranche de 100 m² de surface de plancher pour un établissement de la sous-destination « **industrie** »

Sauf en cas d'impossibilité technique démontrée par le projet, cette obligation concerne également les changements de destination et les projets de réhabilitation entraînant la création de deux logements ou plus.

Section 3 : Équipements et réseaux

Article 3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 Les accès

Pour être constructible un terrain doit avoir **accès** à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Elles peuvent également être refusées si les **accès** présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces **accès**. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des **accès**, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour toute construction nouvelle à usage d'activités (artisanales, commerciales, ou industrielle) ou d'habitation collective, l'approche des véhicules de ramassage des ordures ménagères devra être assurée.

Sauf impossibilité technique démontrée, les divisions de parcelles contiguës doivent prévoir la mutualisation des **Accès** existants ou projetés (éventuellement par le biais de servitudes de passage) et ne pas multiplier inutilement les **accès** sur rue.

Les portails d'entrées ouvrant sur les routes départementales ainsi que sur la rue de Chevigny doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la voie publique (ou destinée à être classée dans le réseau des voies publiques)

De la même manière, les accès destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. Leur mode de fermeture (porte de garage, portail, etc.) doit être conçu en harmonie (dimension, couleur, matériaux) avec la façade et avec les formes urbaines voisines.

Dans le cas d'une division d'un terrain en vue de créer des lots à bâtir, tout nouvel accès ne peut desservir que 2 lots et/ou 4 logements supplémentaires non compris les constructions d'origine. Au-delà de 2 lots et/ou de 4 logements à desservir, la création d'une voie ouverte à la circulation publique est obligatoire.

3.1.2 Les voiries

L'emprise de toute voie nouvelle privée, par ses dimensions, ses formes et caractéristiques techniques, doit présenter au minimum les particularités suivantes :

- Être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elle doit desservir ;
- Assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- Permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, et des services de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, afin de faciliter le croisement des véhicules à l'intérieur d'une même opération, tout projet faisant l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble (Cf. définition dans le lexique) devra prévoir une voie d'accès d'une emprise de 6 m de largeur minimum.

Afin d'assurer une circulation fluide et une bonne perméabilité urbaine, les voies en impasse sont interdites. Toutefois, sous réserve d'une justification spécifique liée à la configuration du tissu urbain, aux voies et emprises publiques desservant l'opération, etc., les opérations d'aménagement d'ensemble sont autorisées à créer des voies en impasse à condition qu'elles n'excèdent pas 50 m de longueur. De surcroît, l'extrémité de ces voies doit être aménagée pour permettre le retournement des véhicules de défense incendie et de collecte des déchets.

Article 3.2 : Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants, selon le règlement propre à chaque type de réseaux.

Pour le cas où une rétrocession à terme d'une voie interne d'opération et des réseaux associés serait envisagée, le demandeur devra se rapprocher en amont des gestionnaires compétents en matière d'eau potable, d'assainissement des eaux usées, d'eaux pluviales et d'éclairage public, afin de connaître les modalités techniques à respecter pour l'intégration du réseau à créer dans le patrimoine public.

3.2.1 Le réseau d'eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3.2.2 Le réseau d'eaux usées

Dès lors que la construction est desservie par le réseau d'assainissement collectif de la commune, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents afin de ne pas altérer le milieu récepteur.

Pour les parcelles non desservies par le réseau d'assainissement des eaux usées, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être autorisé s'il est conforme aux dispositions légales en vigueur. Le Service Public

d'Assainissement Non Collectif (SPANC), doit valider le projet sur la base d'un dossier établi par le maître d'ouvrage, après vérification notamment de sa faisabilité, de son implantation, de son dimensionnement, etc.

3.2.3 Le réseau d'eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. Les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront être rejetées dans le réseau public qu'en dernier recours.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Dans le cadre de projets individuels, il est recommandé la mise en œuvre d'un ouvrage de récupération des eaux pluviales et il est exigé une gestion des eaux pluviales issues des toitures de préférence par infiltration, ou à défaut par rétention et régulation avant rejet en dehors de la parcelle.

Dans le cadre d'opérations d'ensembles, il est recommandé la mise en œuvre d'un ouvrage de récupération des eaux pluviales et il est exigé une gestion des eaux pluviales de l'ensemble des surfaces de toiture projetée au sol ou des surfaces imperméabilisées de préférence par infiltration, ou à défaut par rétention et régulation avant rejet en dehors de l'emprise du projet.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration (nature du sol, zone du PPRI excluant l'infiltration, ...), le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel ou à défaut, sur justification (étude), vers la canalisation publique ad hoc, selon les prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

Le stockage nécessaire à la rétention des eaux sera dimensionné par une étude de telle façon que les surfaces imperméabilisées ne génèrent pas un ruissellement excédant le rejet naturel avant travaux.

Le pétitionnaire peut également recourir à des systèmes de récupération des eaux pluviales dans un objectif de réutilisation (arrosage des espaces verts, usage sanitaire). Ces systèmes de collecte des eaux pluviales doivent être préférentiellement enterrés, à défaut ils doivent bénéficier d'une intégration paysagère renforcée.

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant. L'étude de ces aménagements et leurs réalisations seront à la charge exclusive et sous la responsabilité du pétitionnaire.

Le demandeur devra se garantir contre les éventuelles mises en charge de l'égout communal et les eaux de ruissellement jusqu'à une altitude au moins égale à celle de la chaussée.

3.2.4 L'éclairage des voies

L'éclairage des voies de desserte d'une opération de construction privée devra privilégier les technologies écoresponsables (leds, variateurs de puissance, voire extinction à heure programmée).

Dans le cadre d'une opération de construction incluant la création d'un réseau d'éclairage, le demandeur devra se rapprocher en amont du gestionnaire compétent pour obtenir les modalités techniques à respecter.

3.2.5 Les réseaux secs

Sauf impossibilité technique justifiée, les réseaux d'électricité et de télécommunication devront être établis en souterrain.

Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir :

- Soit son intégration dans un bâtiment lorsque cela est possible ;

- Soit son intégration paysagère (haie, écran végétal) pour limiter la visibilité de cet élément technique.

3.2.6 Les déchets

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les aménagements nécessaires à la collecte des déchets ménagers devront être examinés avec le service gestionnaire de la collecte. Celui-ci pourra exiger des emplacements dédiés à l'installation de conteneurs collectifs enterrés ou la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour les conteneurs d'ordures ménagères. Ces derniers répondront aux obligations réglementaires en vigueur, ils faciliteront l'accès des véhicules de ramassage et s'intégreront à l'opération et au paysage environnant.

ZONE UB

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

Article 1.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1.1 Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

Règle générale

Les tableaux ci-après détaillent pour chaque destination et sous-destinations (Cf. lexique) la règle générale applicable au sein de la zone.

- **X** signifie que la sous-destination est interdite
- **✓** signifie que la sous-destination est autorisée
- **(-)** signifie que la sous-destination est autorisée sous réserve de respecter certaines conditions. Ces conditions sont détaillées à la suite du tableau.

Destination	Sous-destination	Régime applicable
Exploitation agricoles et forestière	Exploitation agricole	(1)
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	✓
	Hébergement	✓
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	(2)
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activité de service avec accueil de clientèle	(2)
	Hôtel	X
	Autres hébergements touristiques	X
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	X
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	✓
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salle d'art et de spectacle	✓
	Équipements sportifs	✓
	Lieux de culte	✓
Autres équipements recevant du public	✓	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	(3)
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

(1) Les projets relevant de la sous-destination « **exploitation agricole** » sont autorisés sous réserve que l'activité projetée soit compatible avec un environnement résidentiel et que le projet mette en œuvre, selon les nuisances potentielles générées par ladite activité (notamment bruit, pollution de l'air, flux et manœuvre véhicule), les mesures d'atténuation adéquates.

(2) Les projets relevant des sous-destinations « **Artisanat et commerce de détail** », et « **Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » sont autorisés sous réserve que la surface de plancher, extension comprise, n'excède pas 100m².

(3) Les projets relevant de la sous-destination « **Industrie** » sont autorisés sous réserve que la surface de plancher, extension comprise, n'excède pas 100m².

1.1.2 Autres occupations et usages des sols interdits ou soumis à conditions

Sont interdits :

- La création ou l'extension des **ICPE soumises à autorisation**
- Le **dépôt** de véhicule usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et de matériaux de démolition ou de récupération
- L'implantation **d'habitations légères de loisir et le stationnement de caravanes** en dehors des terrains aménagés à cet effet

Sont autorisés sous conditions :

- **Les projets d'ICPE soumis à enregistrement ou déclaration** sous réserve que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante au regard de l'environnement de la zone, et que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- **Les affouillements et exhaussements du sol** à condition d'être nécessaire (selon les cas) :
 - ✓ Aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt paysager et environnemental du secteur ;
 - ✓ À des travaux de protection contre les inondations, les risques et les nuisances ;
 - ✓ À des aménagements paysagers ;
 - ✓ À des aménagements hydrauliques (rétention des eaux pluviales par exemple) ;
 - ✓ À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ✓ À la réalisation de recherches archéologiques.
- **L'extension des constructions existantes dont la destination ou sous-destination est interdite par le présent règlement**, sous réserve que ladite extension soit limitée à 25% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle de la construction existante, dans la limite de 300m² d'emprise au sol supplémentaire maximum, et ce jusqu'à la prochaine révision du PLU.

Article 1.2 Mixité sociale et fonctionnelle

1.2.1 Mixité sociale dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble (Cf. définition dans le lexique) projetant la construction de 10 logements ou plus, cette opération doit prévoir un minimum de **20%** de logements répondant au moins à l'une des caractéristiques suivantes :

- Logements aidés (en location aidée ou en accession aidée)
- Logements intermédiaires (Cf. définition dans les OAP)

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

Protection du patrimoine urbain et architectural (Cf. règlement graphique)

Le règlement graphique repère des éléments du patrimoine urbain et architectural qui bénéficient d'une protection renforcée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions qui s'appliquent à ces éléments particuliers sont détaillées dans les « **dispositions générales** » du présent règlement et dans les différents articles du règlement de la zone.

Protection du patrimoine naturel et paysager (Cf. règlement graphique)

Le règlement graphique repère des éléments du patrimoine naturel et paysager qui bénéficient d'une protection renforcée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions qui s'appliquent à ces éléments particuliers sont détaillées dans les « **dispositions générales** » du présent règlement.

Article 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

Appréciation des règles prévues aux articles 2.1.1 et 2.1.2

L'application des règles définies aux articles précités concernent les façades principales et secondaires des constructions.

Ne sont ainsi pas pris en compte :

- Les saillies inférieure ou égale à 0,30 mètres par rapport au nu extérieur de la façade (débord de toit, modénature de façade...), sans que ces dernières puissent être situées en surplomb du domaine public. Au-delà de 30cm, les saillies sont considérées comme faisant partie intégrante de la façade et doivent de fait respecter les prospects prévus par le règlement.
- Les terrasses de moins de 0,6 mètre de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel. Au-delà, elles doivent respecter les prospects prévus par le règlement.

2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (ou privées ouvertes à la circulation publiques)

Règle générale

- Les constructions situées en **front de rue** (1^{er} rideau) doivent être implantées
 - Soit à l'alignement de la voie (Cf. figure 1 ci-dessous)
 - Soit selon l'alignement dominant (Cf. figure 2 ci-dessous) des constructions aux abords pour satisfaire à l'objectif de continuité urbaine et paysagère.

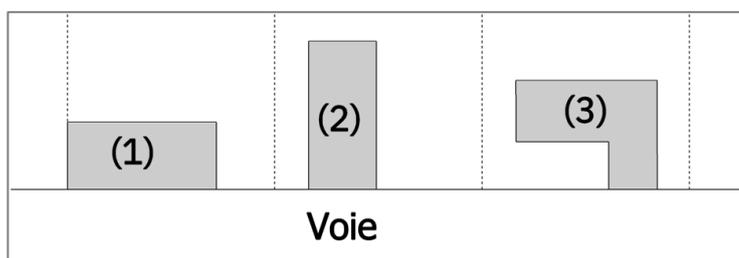


Figure 1 : Exemples d'alignement d'une construction à la voie

- (4) Façade principale
- (5) Pignon à l'alignement
- (6) Alignement partiel de la façade principale

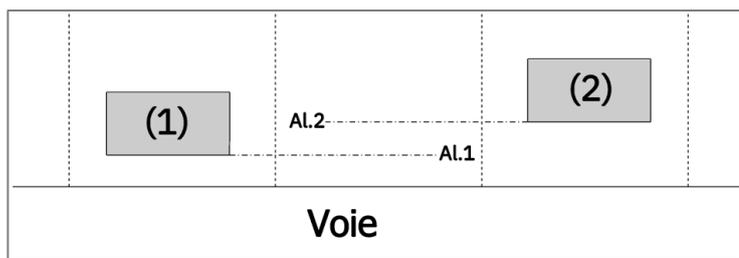


Figure 2 : Appréciation d'un alignement dominant. La façade principale de la construction à édifier entre les constructions existantes (1) et (2) doit s'inscrire entre Al.1 et Al.2.

- Les constructions implantées en 2^{ème} rideau et au-delà doivent respecter un rapport d'orthogonalité (parallèle ou perpendiculaire) avec celle(s) implantées en front de rue.

Règles alternatives

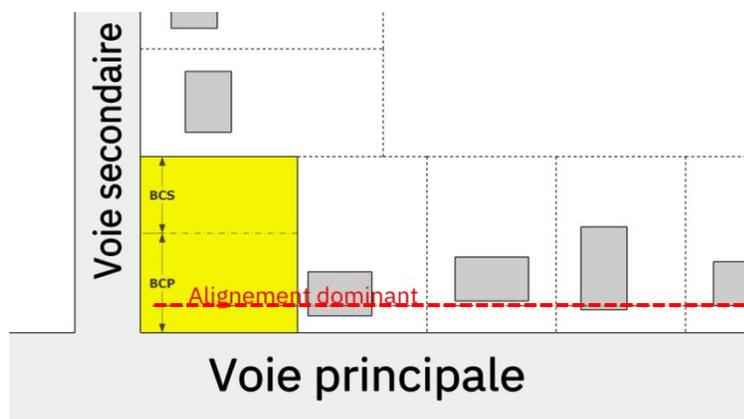
→ Extension d'une construction existante

L'extension d'une construction existante, sous réserve qu'elle est été régulièrement édifiée, pourra se faire dans le prolongement du volume de la construction existante, même si son implantation ne respecte pas les prospects prévus par le règlement de la zone. Le volume de l'extension respectera cependant un rapport d'orthogonalité avec le volume de la construction existante.

→ Cas d'une unité foncière desservie par deux voies

Dans le cas d'une unité foncière située à l'angle de deux voies ou desservie par 2 voies ou plus, les règles d'implantations par rapports aux emprises publiques et aux limites séparatives, ainsi que l'alignement à considérer pour établir les bandes de constructibilité principales et secondaires, doivent être appréciés au regard de la hiérarchie des voies en présence. Par principe, c'est par rapport à la voie la plus structurante qu'on mesure la profondeur du front de rue (BCP-BCS) et qui définit l'alignement dominant de la rue (ou l'alignement par rapport auquel la construction doit s'implanter)

Illustration non opposable. Dans l'exemple ci-contre, la construction à implanter sur la parcelle jaune (à l'angle de deux voies) doit se conformer à l'alignement dominant des constructions existantes implantées le long de la voie principale. Les bandes de constructibilité principale (BCP) et secondaire (BCS) sont définies par rapport à la voie principale et non par rapport à la voie secondaire.



- **Implantation des constructions le long d'une « séquence urbaine d'intérêt patrimonial »** (Cf. règlement graphique)

Dans le souci de conservation des caractéristiques du tissu urbain existant, l'implantation d'une nouvelle construction (annexe et extension comprises) peut être imposée en cohérence avec les retraits d'alignement d'autres implantations constituant la rue, qu'il s'agisse ou non de constructions voisines de la construction envisagée. Lorsque les constructions attenantes sont implantées en retrait de l'alignement, l'implantation peut être imposée en continuité des façades voisines, et les alignements existants maintenus et restitués dans le cas d'une opération de démolition-reconstruction.

→ **Constructions relevant de la sous-destination « Logement »**

Dans le cas d'une implantation à l'alignement de la voie d'une construction dont le rez-de-chaussée relève de la sous-destination « **Logement** », un recul de 50cm de la façade peut être accepté pour permettre la plantation du pied de façade (figure 2 sur le schéma ci-contre).

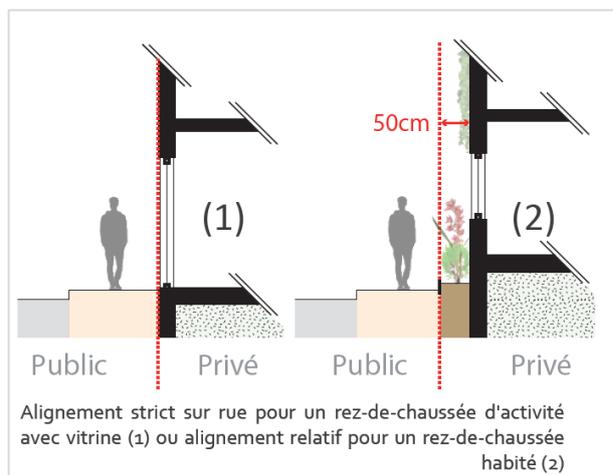


Illustration non opposable

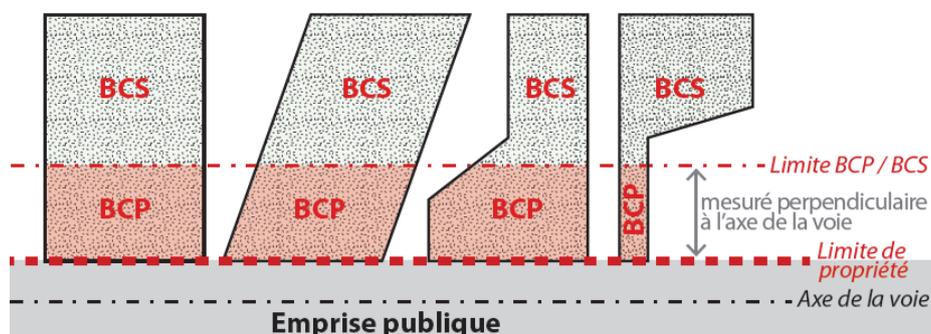
→ **Constructions relevant de la sous-destination « Exploitation agricole »**

Les constructions relevant de la sous-destination « **Exploitation agricole** » doivent respecter un retrait de 10m minimum par rapport aux voies, à l'exception des locaux destinés à la commercialisation des produits de l'exploitation.

2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Le règlement prévoit des règles différentes selon que la construction à implanter se situe **en front de rue** (= bande de constructibilité principale ou BCP) ou en **fond de parcelle** (= bande de constructibilité secondaire ou BCS). La limite entre les deux est fixée à **20m** mesuré depuis l'alignement (limite de propriété sur la rue) et perpendiculairement à la voie.



- Les constructions situées en **front de rue (BCP)** peuvent être implantées :
 - Soit en limite séparative
 - Soit en recul de 3m minimum
- Les constructions implantées en **fond de parcelle (BCS)** peuvent être implantées :
 - Soit en limite séparative sous réserve que la hauteur de la construction au droit de la limite n'excède pas 3,2m de hauteur
 - Soit en recul équivalent au minimum à la moitié de la hauteur de la construction et sans pouvoir être inférieur à 3m.

Exception(s)

→ **Extension d'une construction existante**

L'extension d'une construction existante, sous réserve qu'elle est été régulièrement édifiée, pourra se faire dans le prolongement du volume de la construction existante, même si son implantation ne respecte pas les prospects prévus par le règlement de la zone. Le volume de l'extension respectera cependant un rapport d'orthogonalité avec le volume de la construction existante.

Néanmoins, si l'extension est implantée en limite séparative, la règle générale concernant une hauteur limitée au sein de la bande de constructibilité secondaire (BCS) demeure applicable.

→ **Implantation des constructions le long d'une « séquence urbaine d'intérêt patrimonial »**

Dans le souci de conservation des caractéristiques du tissu urbain existant, l'implantation d'une nouvelle construction (annexe et extension comprises) peut être imposée en cohérence avec les implantations des constructions riveraines par rapport aux limites séparatives.

2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière doit satisfaire aux exigences en matière d'accès et de desserte à destination des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

2.1.4 Hauteur des constructions

Règle générale

- Les constructions n'excéderont pas un niveau + comble (ou attique) au-dessus du rez-de-chaussée
- La hauteur maximale des constructions est fixée à
 - 7m à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère de la terrasse en attique
 - 11m au faitage ou au sommet de l'acrotère de la toiture-terrasse

Règles alternatives

→ **Extension d'une construction existante**

La hauteur maximale de l'extension correspond à celle de la construction existante objet de l'extension et mesurée respectivement à l'égout de toit et au faitage.

→ **Construction implantée en limite séparative et adossée à une construction existante**

Si la construction à implanter s'adosse en limite séparative à une construction existante dont la hauteur dépasse la règle fixée par le présent règlement, alors la construction à implanter peut également dépasser la hauteur prescrite par le règlement, sans toutefois dépasser la hauteur de la construction existante à laquelle elle s'adosse (mesurée à l'égout de toit et au faitage).

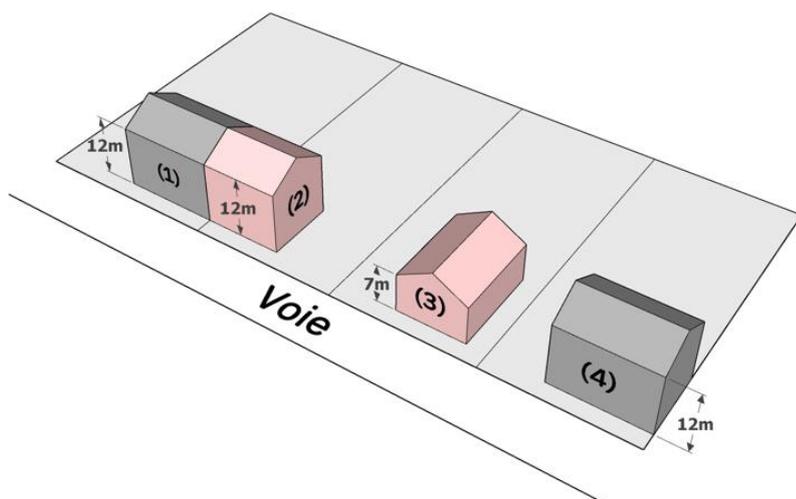


Illustration non opposable

Exemple d'application de la règle alternative ci-dessus :

La construction neuve (2) peut déroger à la règle générale de hauteur car elle s'adosse à la construction existante (1) qui dépasse la hauteur maximale prévue au règlement. En revanche, la construction neuve (3) doit se conformer aux hauteurs maximales prévues par le règlement, malgré une construction existante (4) qui dépasse les hauteurs maximales prévues au règlement, mais à laquelle elle ne s'adosse pas.

→ **Constructions relevant de la destination « Équipements collectifs et services publics »**

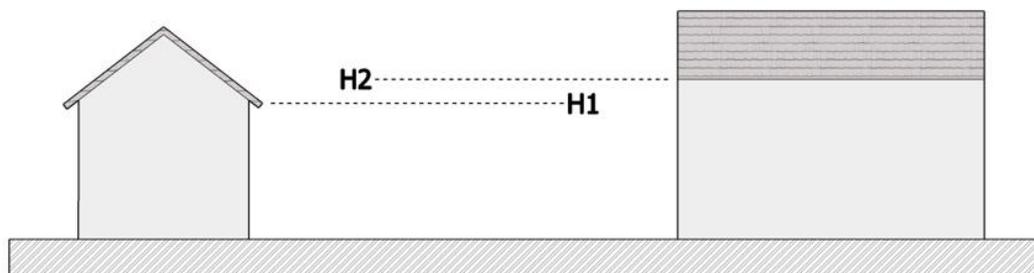
La hauteur des constructions et installations relevant de la destination précitée n'est pas réglementée. Le pétitionnaire doit justifier des mesures mises en œuvre (simulations des masques solaires générés aux solstices) pour limiter les effets d'ombres portées sur les unités foncières voisines.

→ **Construction implantée le long d'une « Séquence urbaine d'intérêt patrimonial »** (Cf. Règlement graphique)

La hauteur des constructions principales (hors annexes) édifiées en **front de rue** (aussi appelé 1^{er} rideau) doit respecter le principe de continuité urbaine et paysagère avec les constructions édifiées aux abords.

A ce titre :

- La règle générale fixant à 1 niveau + comble au-dessus du rez-de-chaussée ne s'applique pas
- Il pourra être exigé du pétitionnaire que son projet respecte une hauteur minimale ou maximale pour garantir l'effet de continuité paysagère recherché.
- Le pétitionnaire justifiera que la hauteur de la construction à édifier ne génère pas de rupture d'échelle avec le bâti environnant. Par principe, c'est la **hauteur de l'égout de toiture** qui marque l'effet de continuité. Un faible dépassement de la hauteur des constructions voisines pourra être accepté pour permettre la réalisation d'un niveau supérieur confortable en matière de hauteur sous plafond.



Exemple non opposable d'application de la règle. Dans le cas ci-dessus, la construction à édifier entre les deux constructions existantes doit rechercher une élévation de son égout de toiture dans la continuité des égouts de toiture des constructions riveraines (H1 ou H2).

Article 2.2 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère des constructions

2.2.1 Façade(s)

Règle générale

- L'organisation des ouvertures, baies, balcons et autres éléments d'ornementation d'une façade doit être le fruit d'un effort de composition d'ensemble respectant un principe d'**ordonnancement** général.
- L'utilisation de la tôle en façade est interdite pour les constructions agricoles, artisanales et industrielles
- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) ne peuvent pas être laissés apparents.
- Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, tuile de béton, plaques fibrociment, etc.) sont interdits.
- Les matériaux brillants sont interdits.
- Le blanc pur, noir sont interdits, sauf sur des surfaces restreintes pour souligner un élément architectural particulier.
- Les dispositifs techniques tels que les antennes radioélectriques ou paraboliques, climatisation, ventilations, pompes à chaleur, ventouses et extracteurs, etc. sont, sauf impossibilité technique avérée, interdits en façade ; ils doivent être dissimulés à la vue depuis la voie publique (en retrait de la toiture, masque végétal, installation dans les **combles**).
- Les coffres de rangement des volets roulants devront être intégrés aux ouvertures dans lesquelles ils s'insèrent et dissimulés à la vue, à minima par un lambrequin au dessin et à la teinte sobre.
- Les portes de garages et portes d'entrée auront un dessin sobre. Dans le cas de portes à enroulement ou à bascule, leur caisson technique ne devra pas être visible depuis l'espace public.

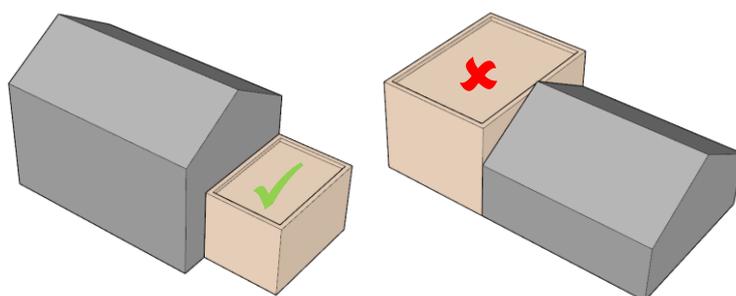
Règle(s) alternative(s)

- **Intervention sur une construction existante et construction neuve (extensions et annexes incluses) insérées en front de rue au sein d'une « Séquence urbaine d'intérêt patrimonial »** (Cf. Règlement graphique)
 - A moins de proposer une rupture de style architectural (matériaux et composition contemporaine), les modifications de façades existantes et les façades des constructions neuves reprendront les caractéristiques du bâti traditionnel, et notamment :
 - Les baies seront plus hautes que large (à l'exception des portes de garages et des baies vitrées)
 - La création d'une nouvelle baie dans une façade existante doit être alignée horizontalement ou verticalement avec les baies existantes de la façade.
 - Les enduits écrasés ou projetés sont interdits

2.2.2 Toiture

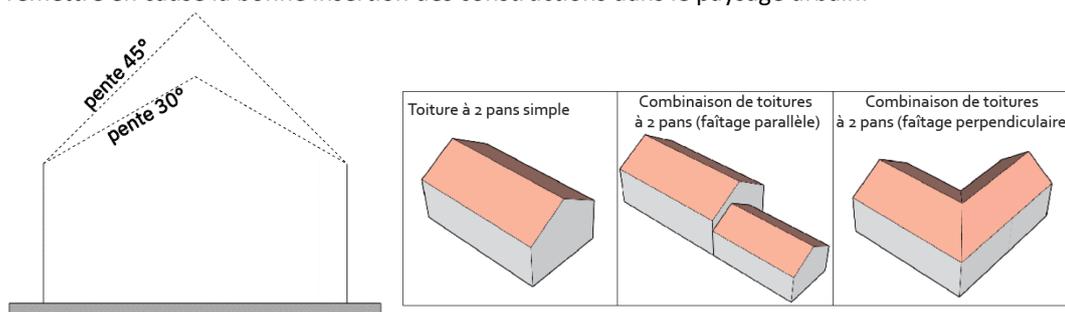
Règle générale

- Les toitures-terrasses sont interdites en dehors des exceptions suivantes :
 - Pour les constructions regroupant 5 logements ou plus,
 - Pour les extensions des constructions existantes, sous réserve que ladite extension soit d'un gabarit plus faible que la construction existante.



*Illustration non opposable.
 A gauche : gabarit en extension plus faible que la construction existante
 A droite : gabarit en extension plus important que la construction existante*

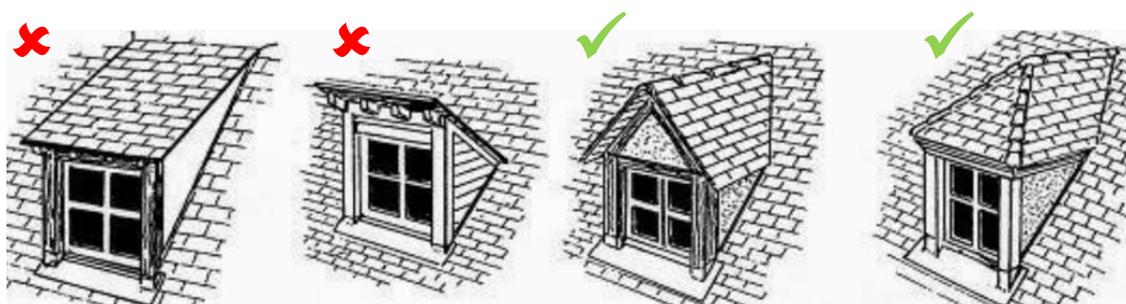
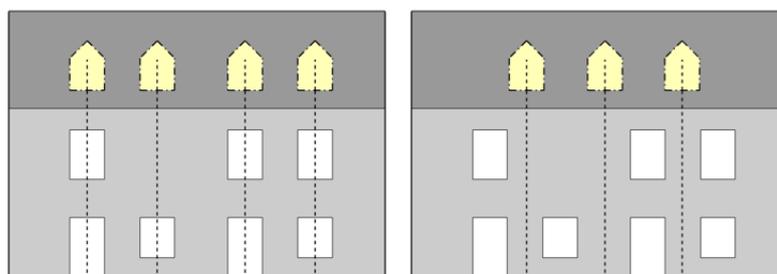
- Les toitures à 2 pans (ou combinaison de toitures à 2 pans) respecteront des pentes comprises entre 35° et 45° (entre 70% et 100%). Des pentes plus faibles pourront être acceptées pour les constructions relevant des sous-destinations « exploitation agricole » et « industrie », sous réserve de ne pas remettre en cause la bonne insertion des constructions dans le paysage urbain.



Illustrations non opposables : à gauche pentes de toit mini et maxi (hors exploitation agricole et industrie) ; à droite : exemples de toiture à 2 pans ou combinaisons de toiture à 2 pans

- Les toitures à croupe sont autorisées sous réserve que le bâtiment comporte au moins 1 niveau au-dessus du rez-de-chaussée.
- Les couvertures en tuiles seront choisies dans les teintes rouge à brun. Des teintes différentes pourront être acceptées pour les constructions relevant des sous-destinations « exploitation agricole » et « industrie », sous réserve de ne pas remettre en cause la bonne insertion des constructions dans le paysage urbain.
- Création d'ouverture(s) en toiture :

- En cas de création d'ouverture(s) en toiture pour l'éclairage des combles (châssis de toit ou lucarne), leur positionnement doit s'harmoniser avec la composition générale de la façade. Autrement dit, sauf impossibilité technique que le pétitionnaire devra démontrer, les châssis de toit et les lucarnes doivent être alignés verticalement sur les baies ou les trumeaux de la façade (Cf. illustrations ci-dessous).
- Les rehaussements de toiture du type lucarnes rampantes ou retroussées sont interdites (Cf. illustrations ci-dessous)
- Seules sont autorisées les lucarnes à croupe ou à 2 pans (Cf. illustrations ci-dessous).



De gauche à droite : lucarne rampante, lucarne retroussée, lucarne à deux pans dite jacobine, lucarne à croupe dite capucine

Règle(s) alternative(s)

- **Intervention sur une construction existante et construction neuve (extension et annexes incluses) insérées en front de rue au sein d'une « Séquence urbaine d'intérêt patrimonial »** (Cf. Règlement graphique)
 - Les toitures-terrasses sont interdites dès lors qu'elles sont visibles depuis les voies et emprises publiques

2.2.3 Clôtures

Règle générale

- La hauteur des clôtures sur les voies et emprises publiques ainsi qu'en limite séparative est limitée à **1,8m**.
- La hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau altimétrique de la limite de la voie ou emprise publique qui la jouxte ou du niveau altimétrique du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.
- Les clôtures édifiées le long des **voies et emprises publiques** seront composées :
 - Soit d'un mur en pierres brutes (d'aspect local) ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal)
 - Soit d'un mur bahut en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal), ou en pierre. Ce mur pourra être surmonté d'une grille à barreaudage vertical, éventuellement doublés d'une haie.
- Les clôtures édifiées en **limites séparatives** seront composées :
 - Soit du même type que celle édifiée le long des voies et emprises publiques ;
 - Soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie diversifiée (minimum 2 essences de végétaux)

- Les matériaux utilisés en clôture doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps.
- Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, tôle, etc.) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de clôture doivent être recouverts dans leur totalité.
- Les éléments accessibles depuis la voie ou l'emprise publique tels que les coffrets techniques, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture.

Règle(s) alternative(s)

→ Dérogation à la règle de hauteur définie par le règlement

Une hauteur différente de la hauteur maximale définie dans la règle générale peut être admise ou imposée, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :

- Pour la réfection et/ou l'extension des clôtures en fer forgé ou de murs en pierres de qualité existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité ;
- Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment à l'angle de deux voies ou dans un virage, toute réalisation de clôture en bordure d'emprise publique ou de voie pourra être limitée en hauteur en deçà de la hauteur réglementaire maximale définie par le présent règlement ;
- Pour les constructions relevant de la destination « **Équipements d'intérêt collectif et services publics** », la hauteur des clôtures peut être supérieure à celle maximale imposée par le règlement de la zone si des nécessités techniques, fonctionnelles ou de sécurité le justifient.

→ Création ou modification d'une clôture en front de rue au sein d'une « **Séquence urbaine d'intérêt patrimonial** » (Cf. Règlement graphique)

Le choix de la clôture édifiée le long des voies et emprises publiques doit s'inscrire dans la continuité des clôtures adjacentes. La hauteur de la clôture pourra déroger à celle prévue par la règle générale pour permettre un raccordement harmonieux avec les clôtures adjacentes.

A ce titre, il pourra être exigé la réalisation d'un type de clôture au détriment d'une autre pour garantir le maintien du caractère patrimonial des lieux.

Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

2.3.1 Coefficients d'espace libre et de pleine-terre

Règle générale

- A l'échelle de l'unité foncière, minimum 40% de sa surface doit demeurer libre de toute construction.
- A l'échelle de l'unité foncière, minimum 20% de sa surface doit être en pleine-terre et végétalisé.

Règle(s) alternative(s)

- Si, à l'échelle de l'unité foncière, l'emprise cumulée des constructions existantes excède 60% de sa surface, alors la création de nouvelle emprise bâtie sur l'unité foncière ne pourra excéder 25m² jusqu'à la prochaine révision du PLU.

2.3.2 Plantation d'arbres

- Il est exigé la plantation d'un arbre par tranche entamée de **100m²** d'espace minimum en pleine-terre exigé par la règle générale.

2.3.3 Traitement paysager des aires de stationnement

- Si le projet nécessite ou projette la création de **10 places de stationnement ou plus**, au moins la moitié d'entre elles seront perméables pour permettre l'infiltration des eaux de pluie.
- Il est exigé la plantation au sein de l'unité foncière d'un arbre par tranche de **4 places** de stationnement entamée. Ces arbres s'additionnent avec ceux prévus à l'article 2.3.2.

Article 2.4 : Stationnement

2.4.1 Stationnement des véhicules à moteur

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des emprises publiques ou voies.

Les espaces de stationnement doivent être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat. Dans ce cas, les espaces de stationnement doivent être facilement accessibles à pied et situés dans un rayon de 200 mètres à compter de l'entrée de la construction

Quelle que soit la destination ou la sous-destination de la construction, les places de stationnement non réalisées dans un volume construit devront faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble en surface, y compris les délaissés (espaces non occupés par les véhicules), dans les conditions définies au présent règlement.

Mode de calcul des places de stationnement

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

Cas d'une extension de construction existante

Le nombre de place exigé est celui prévu dans le tableau « norme de stationnement » ci-après en prenant en compte uniquement le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions de logements existants tant qu'il n'en résulte pas la création de logement nouveau.

Cas du changement de destination d'une construction existante

Le nombre de place exigé est celui prévu dans le tableau « normes de stationnement » ci-après en prenant en compte la totalité de surface dont le statut d'occupation a changé.

Les transformations de garages en pièces à vivre sont interdites si la suppression des places de stationnement existantes nécessaires à la construction n'est pas compensée ailleurs sur l'unité foncière.

Cas d'une réhabilitation d'une construction existante

Aucune place de stationnement supplémentaire n'est requise dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer de nouveaux logements par division ou changement de destination, les normes définies au tableau « norme de stationnement » ci-après sont applicables.

Possibilité de mutualisation des places de stationnement

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le stationnement peut être mutualisé par la réalisation de parkings collectifs sur l'unité foncière du projet. En cas de mutualisation, les normes s'appliquent à l'ensemble des projets.

Normes de stationnement

Destinations / sous-destinations	Normes de stationnement applicable
« Logement »	2 places par logement minimum, sauf dans le cas des logements sociaux qui ne peuvent bénéficier que d'1 place par logement.

« Hébergement »	Nécessité d'une étude portant sur les besoins. Des places destinées aux employés et aux visiteurs devront être prévues, sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité.
« Artisanat et commerce de détail »	Il est exigé au minimum la création d'1 place de stationnement par tranche entamée de 40m ² de surface de vente. <i>Par exemple, un local de 35m² doit prévoir au moins 1 place, un local de 60m² doit en prévoir 2, un local de 140m² doit en prévoir 4.</i>
« Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »	Il est exigé au minimum la création d'1 place de stationnement par tranche entamée de 40m ² de surface de plancher. <i>Par exemple, un local de 35m² doit prévoir au moins 1 place, un local de 60m² doit en prévoir 2, un local de 140m² doit en prévoir 4.</i>
« Industrie »	Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction de la destination des constructions ; du type d'activité ; et de la situation géographique du projet. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
« Restauration »	Il est exigé au minimum la création d'1 place de stationnement par tranche entamée de 20 m ² de salle de restauration.
« Hôtels »	Il est exigé au minimum la création d'1 place de stationnement par tranche entamée de 2 chambres.
« Bureau »	Il est exigé au minimum la création d'1 place de stationnement par tranche entamée de 50m ² de surface de plancher.
« Équipements d'intérêt collectif et services publics »	Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de la nature de l'équipement, de sa situation géographique, du regroupement de différents équipements sur le même site.

- Les aires de stationnement devront prévoir à minima la création d'une borne de rechargement pour véhicule électrique par tranche de 15 places de stationnement créées.

Places « visiteurs »

- Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (Cf. définition dans le lexique), il est exigé la réalisation de 0,5 places par logement (arrondi à l'unité supérieure) sur les espaces communs de l'opération.
- Cette règle des places visiteurs ne s'applique pas aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État ni aux hébergements.

2.4.2 Stationnement des vélos

Toutes les constructions neuves à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements et celles à usage d'activités (bureaux et industrie) devront prévoir la réalisation de garages ou d'aires de stationnement sécurisés à destination des vélos, à raison de 1,5 m² par **logement** créé ;

Sauf en cas d'impossibilité technique démontrée par le projet, cette obligation concerne également les changements de destination et les projets de réhabilitation entraînant la création de deux logements ou plus.

Section 3 : Équipements et réseaux

Article 3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 Les accès

Pour être constructible un terrain doit avoir **accès** à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Elles peuvent également être refusées si les **accès** présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces **accès**. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des **accès**, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour toute construction nouvelle à usage d'activités (artisanales, commerciales, ou industrielle) ou d'habitation collective, l'approche des véhicules de ramassage des ordures ménagères devra être assurée.

Sauf impossibilité technique démontrée, les divisions de parcelles contiguës doivent prévoir la mutualisation des **Accès** existants ou projetés (éventuellement par le biais de servitudes de passage) et ne pas multiplier inutilement les **accès** sur rue.

Les portails d'entrées ouvrant sur les routes départementales ainsi que sur la rue de Chevigny doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la voie publique (ou destinée à être classée dans le réseau des voies publiques)

De la même manière, les **accès** destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. Leur mode de fermeture (porte de garage, portail, etc.) doit être conçu en harmonie (dimension, couleur, matériaux) avec la façade et avec les formes urbaines voisines.

Dans le cas d'une division d'un terrain en vue de créer des lots à bâtir, tout nouvel **accès** ne peut desservir que 2 lots et/ou 4 logements supplémentaires non compris les constructions d'origine. Au-delà de 2 lots et/ou de 4 logements à desservir, la création d'une voie ouverte à la circulation publique est obligatoire.

3.1.2 Les voiries

L'emprise de toute voie nouvelle privée, par ses dimensions, ses formes et caractéristiques techniques, doit présenter au minimum les particularités suivantes :

- Être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elle doit desservir ;
- Assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- Permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, et des services de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, afin de faciliter le croisement des véhicules à l'intérieur d'une même opération, tout projet faisant l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble (Cf. définition dans le lexique) devra prévoir une voie d'**accès** d'une emprise de 6 m de largeur minimum.

Afin d'assurer une circulation fluide et une bonne perméabilité urbaine, les voies en impasse sont interdites. Toutefois, sous réserve d'une justification spécifique liée à la configuration du tissu urbain, aux voies et emprises publiques desservant l'opération, etc., les opérations d'aménagement d'ensemble sont autorisées à créer des voies en impasse à condition qu'elles n'excèdent pas 50 m de longueur. De surcroît, l'extrémité de ces voies doit être aménagée pour permettre le retournement des véhicules de défense incendie et de collecte des déchets.

Article 3.2 : Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants, selon le règlement propre à chaque type de réseaux.

Pour le cas où une rétrocession à terme d'une voie interne d'opération et des réseaux associés serait envisagée, le demandeur devra se rapprocher en amont des gestionnaires compétents en matière d'eau potable, d'assainissement des eaux usées, d'eaux pluviales et d'éclairage public, afin de connaître les modalités techniques à respecter pour l'intégration du réseau à créer dans le patrimoine public.

3.2.1 Le réseau d'eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3.2.2 Le réseau d'eaux usées

Dès lors que la construction est desservie par le réseau d'assainissement collectif de la commune, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents afin de ne pas altérer le milieu récepteur.

Pour les parcelles non desservies par le réseau d'assainissement des eaux usées, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être autorisé s'il est conforme aux dispositions légales en vigueur. Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), doit valider le projet sur la base d'un dossier établi par le maître d'ouvrage, après vérification notamment de sa faisabilité, de son implantation, de son dimensionnement, etc.

3.2.3 Le réseau d'eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. Les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront être rejetées dans le réseau public qu'en dernier recours.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Dans le cadre de projets individuels, il est recommandé la mise en œuvre d'un ouvrage de récupération des eaux pluviales et il est exigé une gestion des eaux pluviales issues des toitures de préférence par infiltration, ou à défaut par rétention et régulation avant rejet en dehors de la parcelle.

Dans le cadre d'opérations d'ensembles, il est recommandé la mise en œuvre d'un ouvrage de récupération des eaux pluviales et il est exigé une gestion des eaux pluviales de l'ensemble des surfaces de toiture projetée au sol ou des surfaces imperméabilisées de préférence par infiltration, ou à défaut par rétention et régulation avant rejet en dehors de l'emprise du projet.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration (nature du sol, zone du PPRI excluant l'infiltration, ...), le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel ou à défaut, sur justification (étude), vers la canalisation publique ad hoc, selon les prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

Le stockage nécessaire à la rétention des eaux sera dimensionné par une étude de telle façon que les surfaces imperméabilisées ne génèrent pas un ruissellement excédant le rejet naturel avant travaux.

Le pétitionnaire peut également recourir à des systèmes de récupération des eaux pluviales dans un objectif de réutilisation (arrosage des espaces verts, usage sanitaire). Ces systèmes de collecte des eaux pluviales doivent être préférentiellement enterrés, à défaut ils doivent bénéficier d'une intégration paysagère renforcée.

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant. L'étude de ces aménagements et leurs réalisations seront à la charge exclusive et sous la responsabilité du pétitionnaire.

Le demandeur devra se garantir contre les éventuelles mises en charge de l'égout communal et les eaux de ruissellement jusqu'à une altitude au moins égale à celle de la chaussée.

3.2.4 L'éclairage des voies

L'éclairage des voies de desserte d'une opération de construction privée devra privilégier les technologies écoresponsables (leds, variateurs de puissance, voire extinction à heure programmée).

Dans le cadre d'une opération de construction incluant la création d'un réseau d'éclairage, le demandeur devra se rapprocher en amont du gestionnaire compétent pour obtenir les modalités techniques à respecter.

3.2.5 Les réseaux secs

Sauf impossibilité technique justifiée, les réseaux d'électricité et de télécommunication devront être établis en souterrain.

Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir :

- Soit son intégration dans un **bâtiment** lorsque cela est possible ;
- Soit son intégration paysagère (haie, écran végétal) pour limiter la visibilité de cet élément technique.

3.2.6 Les déchets

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les aménagements nécessaires à la collecte des déchets ménagers devront être examinés avec le service gestionnaire de la collecte. Celui-ci pourra exiger des emplacements dédiés à l'installation de conteneurs collectifs enterrés ou la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour les conteneurs d'ordures ménagères. Ces derniers répondront aux obligations réglementaires en vigueur, ils faciliteront l'accès des véhicules de ramassage et s'intégreront à l'opération et au paysage environnant.

ZONE UN

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

Article 1.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1.1 Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

Règle générale

Les tableaux ci-après détaillent pour chaque destination et sous-destinations (Cf. lexique) la règle générale applicable au sein de la zone.

- **X** signifie que la sous-destination est interdite
- **✓** signifie que la sous-destination est autorisée
- **(-)** signifie que la sous-destination est autorisée sous réserve de respecter certaines conditions. Ces conditions sont détaillées à la suite du tableau.

Destination	Sous-destination	Régime applicable
Exploitation agricoles et forestière	Exploitation agricole	(1)
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	✓
	Hébergement	✓
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activité de service avec accueil de clientèle	X
	Hôtel	X
	Autres hébergements touristiques	X
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	✓
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salle d'art et de spectacle	X
	Équipements sportifs	X
	Lieux de culte	X
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Autres équipements recevant du public	X
	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

(1) Les projets relevant de la sous-destination « **exploitation agricole** » sont autorisés sous réserve que l'activité projetée soit compatible avec un environnement résidentiel et que le projet mette en œuvre, selon les nuisances

potentielles générées par ladite activité (notamment bruit, pollution de l'air, flux et manœuvre véhicule), les mesures d'atténuation adéquates.

1.1.2 Autres occupations et usages des sols interdits ou soumis à conditions

Sont interdits :

- La création ou l'extension des **ICPE soumises à autorisation**
- Le **dépôt** de véhicule usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et de matériaux de démolition ou de récupération
- L'implantation **d'habitations légères de loisir et le stationnement de caravanes** en dehors des terrains aménagés à cet effet

Sont autorisés sous conditions :

- **Les projets d'ICPE soumis à enregistrement ou déclaration** sous réserve que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante au regard de l'environnement de la zone, et que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- **Les affouillements et exhaussements du sol** à condition d'être nécessaire (selon les cas) :
 - ✓ Aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt paysager et environnemental du secteur ;
 - ✓ À des travaux de protection contre les inondations, les risques et les nuisances ;
 - ✓ À des aménagements paysagers ;
 - ✓ À des aménagements hydrauliques (rétention des eaux pluviales par exemple) ;
 - ✓ À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ✓ À la réalisation de recherches archéologiques.
- **L'extension des constructions existantes dont la destination ou sous-destination est interdite par le présent règlement**, sous réserve que ladite extension soit limitée à 25% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle de la construction existante, dans la limite de 300m² d'emprise au sol supplémentaire maximum, et ce jusqu'à la prochaine révision du PLU.

Article 1.2 Mixité sociale et fonctionnelle

1.2.1 Mixité sociale dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble (Cf. définition dans le lexique) projetant la construction de 10 logements ou plus, cette opération doit prévoir un minimum de **20%** de logements répondant au moins à l'une des caractéristiques suivantes :

- Logements aidés (en location aidée ou en accession aidée)
- Logements intermédiaires (Cf. définition dans les OAP)

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

Protection du patrimoine urbain et architectural (Cf. règlement graphique)

Le règlement graphique repère des éléments du patrimoine urbain et architectural qui bénéficient d'une protection renforcée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions qui s'appliquent à ces éléments particuliers sont détaillées dans les « **dispositions générales** » du présent règlement et dans les différents articles du règlement de la zone.

Protection du patrimoine naturel et paysager (Cf. règlement graphique)

Le règlement graphique repère des éléments du patrimoine naturel et paysager qui bénéficient d'une protection renforcée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions qui s'appliquent à ces éléments particuliers sont détaillées dans les « **dispositions générales** » du présent règlement.

Article 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

Appréciation des règles prévues aux articles 2.1.1 et 2.1.2

L'application des règles définies aux articles précités concernent les façades principales et secondaires des constructions.

Ne sont ainsi pas pris en compte :

- Les saillies inférieure ou égale à 0,30 mètres par rapport au nu extérieur de la façade (débord de toit, modénature de façade...), sans que ces dernières puissent être situées en surplomb du domaine public. Au-delà de 30cm, les saillies sont considérées comme faisant partie intégrante de la façade et doivent de fait respecter les prospects prévus par le règlement.
- Les terrasses de moins de 0,6 mètre de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel. Au-delà, elles doivent respecter les prospects prévus par le règlement.

2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (ou privées ouvertes à la circulation publiques)

Règle générale

- Les constructions situées en **front de rue** (1^{er} rideau) doivent être implantées
 - Soit à l'alignement de la voie (Cf. figure 1 ci-dessous)
 - Soit selon l'alignement dominant (Cf. figure 2 ci-dessous) des constructions aux abords pour satisfaire à l'objectif de continuité urbaine et paysagère.

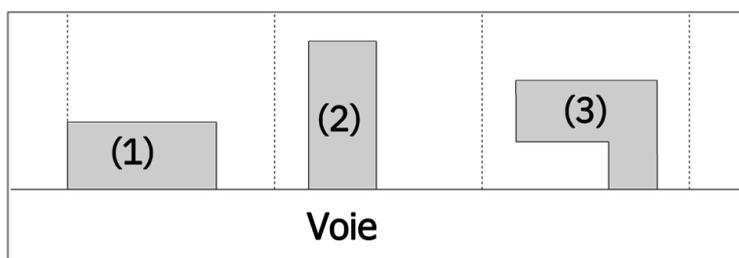


Figure 1 : Exemples d'alignement d'une construction à la voie

- (7) Façade principale
- (8) Pignon à l'alignement
- (9) Alignement partiel de la façade principale

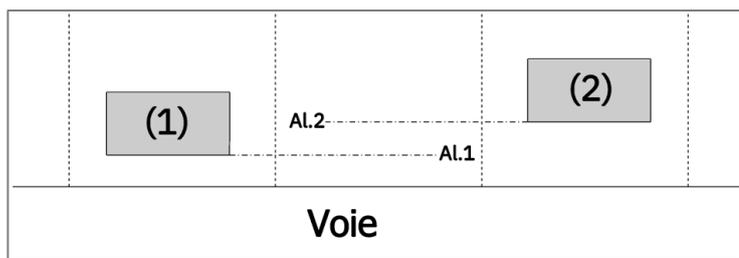


Figure 2 : Appréciation d'un alignement dominant. La façade principale de la construction à édifier entre les constructions existantes (1) et (2) doit s'inscrire entre Al.1 et Al.2.

- Les constructions implantées en **2^{ème} rideau et au-delà** doivent respecter un rapport d'orthogonalité (parallèle ou perpendiculaire) avec celle(s) implantées en front de rue.

Règles alternatives

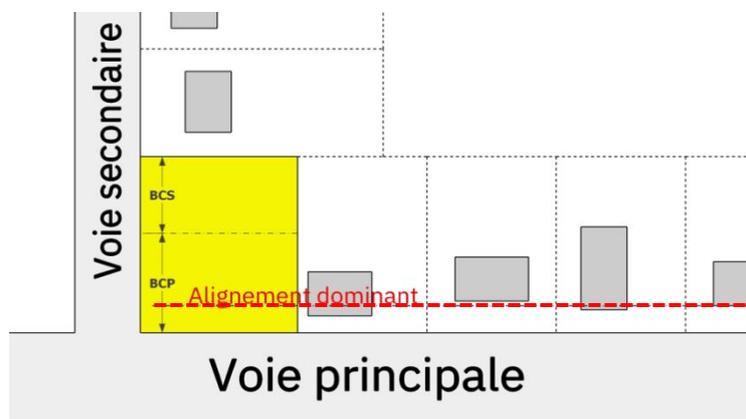
→ Extension d'une construction existante

L'extension d'une construction existante, sous réserve qu'elle est été régulièrement édifiée, pourra se faire dans le prolongement du volume de la construction existante, même si son implantation ne respecte pas les prospects prévus par le règlement de la zone. Le volume de l'extension respectera cependant un rapport d'orthogonalité avec le volume de la construction existante.

→ Cas d'une unité foncière desservie par deux voies

Dans le cas d'une unité foncière située à l'angle de deux voies ou desservie par 2 voies ou plus, les règles d'implantations par rapports aux emprises publiques et aux limites séparatives, ainsi que l'alignement à considérer pour établir les bandes de constructibilité principales et secondaires, doivent être appréciés au regard de la hiérarchie des voies en présence. Par principe, c'est par rapport à la voie la plus structurante qu'on mesure la profondeur du front de rue (BCP-BCS) et qui définit l'alignement dominant de la rue (ou l'alignement par rapport auquel la construction doit s'implanter)

Illustration non opposable. Dans l'exemple ci-contre, la construction à implanter sur la parcelle jaune (à l'angle de deux voies) doit se conformer à l'alignement dominant des constructions existantes implantées le long de la voie principale. Les bandes de constructibilité principale (BCP) et secondaire (BCS) sont définies par rapport à la voie principale et non par rapport à la voie secondaire.



- **Implantation des constructions le long d'une « séquence urbaine d'intérêt patrimonial »** (Cf. règlement graphique)

Dans le souci de conservation des caractéristiques du tissu urbain existant, l'implantation d'une nouvelle construction (annexe et extension comprises) peut être imposée en cohérence avec les retraits d'alignement d'autres implantations constituant la rue, qu'il s'agisse ou non de constructions voisines de la construction envisagée. Lorsque les constructions attenantes sont implantées en retrait de l'alignement, l'implantation peut être imposée en continuité des façades voisines, et les alignements existants maintenus et restitués dans le cas d'une opération de démolition-reconstruction.

→ **Constructions relevant de la sous-destination « Logement »**

Dans le cas d'une implantation à l'alignement de la voie d'une construction dont le rez-de-chaussée relève de la sous-destination « **Logement** », un recul de 50cm de la façade peut être accepté pour permettre la plantation du pied de façade (figure 2 sur le schéma ci-contre).

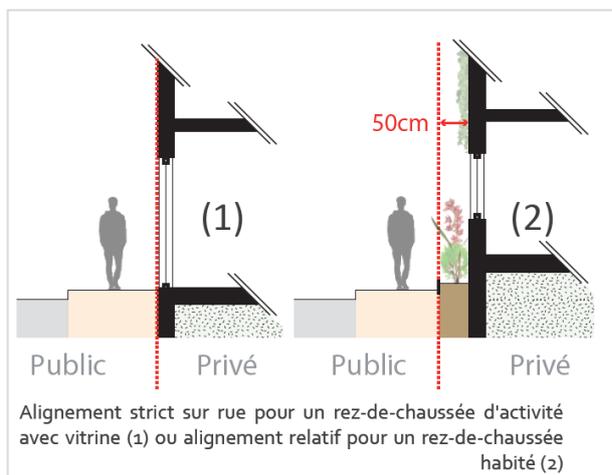


Illustration non opposable

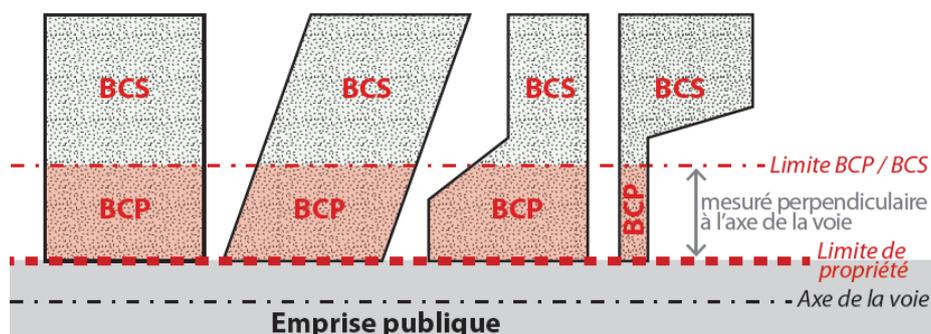
→ **Constructions relevant de la sous-destination « Exploitation agricole »**

Les constructions relevant de la sous-destination « **Exploitation agricole** » doivent respecter un retrait de 10m minimum par rapport aux voies, à l'exception des locaux destinés à la commercialisation des produits de l'exploitation.

2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Le règlement prévoit des règles différentes selon que la construction à implanter se situe **en front de rue** (= bande de constructibilité principale ou BCP) ou en **fond de parcelle** (= bande de constructibilité secondaire ou BCS). La limite entre les deux est fixée à **20m** mesuré depuis l'alignement (limite de propriété sur la rue) et perpendiculairement à la voie.



- Les constructions situées en **front de rue (BCP)** peuvent être implantées :
 - Soit en limite séparative
 - Soit en recul de 3m minimum
- Les constructions implantées en **fond de parcelle (BCS)** peuvent être implantées :
 - Soit en limite séparative sous réserve que la hauteur de la construction au droit de la limite n'excède pas 3,2m de hauteur
 - Soit en recul équivalent au minimum à la moitié de la hauteur de la construction et sans pouvoir être inférieur à 3m.

Exception(s)

→ **Extension d'une construction existante**

L'extension d'une construction existante, sous réserve qu'elle est été régulièrement édifiée, pourra se faire dans le prolongement du volume de la construction existante, même si son implantation ne respecte pas les prospects prévus par le règlement de la zone. Le volume de l'extension respectera cependant un rapport d'orthogonalité avec le volume de la construction existante.

Néanmoins, si l'extension est implantée en limite séparative, la règle générale concernant une hauteur limitée au sein de la bande de constructibilité secondaire (BCS) demeure applicable.

→ **Implantation des constructions le long d'une « séquence urbaine d'intérêt patrimonial »**

Dans le souci de conservation des caractéristiques du tissu urbain existant, l'implantation d'une nouvelle construction (annexe et extension comprises) peut être imposée en cohérence avec les implantations des constructions riveraines par rapport aux limites séparatives.

2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière doit satisfaire aux exigences en matière d'accès et de desserte à destination des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

2.1.4 Hauteur des constructions

Règle générale

- Les constructions n'excéderont pas un niveau + comble (ou attique) au-dessus du rez-de-chaussée
- La hauteur maximale des constructions est fixée à
 - 7m à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère de la terrasse en attique
 - 11m au faitage ou au sommet de l'acrotère de la toiture-terrasse

Règles alternatives

→ **Extension d'une construction existante**

La hauteur maximale de l'extension correspond à celle de la construction existante objet de l'extension et mesurée respectivement à l'égout de toit et au faitage.

→ **Construction implantée en limite séparative et adossée à une construction existante**

Si la construction à implanter s'adosse en limite séparative à une construction existante dont la hauteur dépasse la règle fixée par le présent règlement, alors la construction à implanter peut également dépasser la hauteur prescrite par le règlement, sans toutefois dépasser la hauteur de la construction existante à laquelle elle s'adosse (mesurée à l'égout de toit et au faitage).

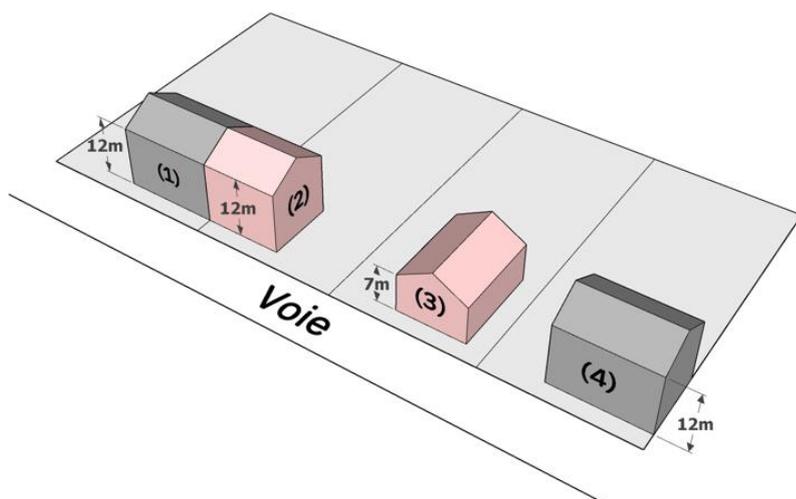


Illustration non opposable

Exemple d'application de la règle alternative ci-dessus :

La construction neuve (2) peut déroger à la règle générale de hauteur car elle s'adosse à la construction existante (1) qui dépasse la hauteur maximale prévue au règlement. En revanche, la construction neuve (3) doit se conformer aux hauteurs maximales prévues par le règlement, malgré une construction existante (4) qui dépasse les hauteurs maximales prévues au règlement, mais à laquelle elle ne s'adosse pas.

→ **Constructions relevant de la destination « Équipements collectifs et services publics »**

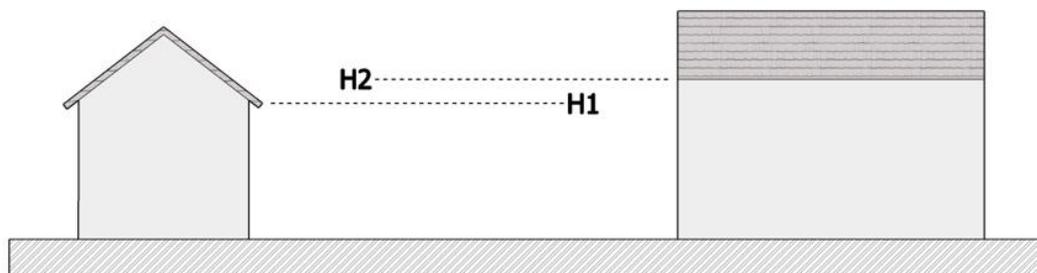
La hauteur des constructions et installations relevant de la destination précitée n'est pas réglementée. Le pétitionnaire doit justifier des mesures mises en œuvre (simulations des masques solaires générés aux solstices) pour limiter les effets d'ombres portées sur les unités foncières voisines.

→ **Construction implantée le long d'une « Séquence urbaine d'intérêt patrimonial »** (Cf. Règlement graphique)

La hauteur des constructions principales (hors annexes) édifiées en **front de rue** (aussi appelé 1^{er} rideau) doit respecter le principe de continuité urbaine et paysagère avec les constructions édifiées aux abords.

A ce titre :

- La règle générale fixant à 1 niveau + comble au-dessus du rez-de-chaussée ne s'applique pas
- Il pourra être exigé du pétitionnaire que son projet respecte une hauteur minimale ou maximale pour garantir l'effet de continuité paysagère recherché.
- Le pétitionnaire justifiera que la hauteur de la construction à édifier ne génère pas de rupture d'échelle avec le bâti environnant. Par principe, c'est la **hauteur de l'égout de toiture** qui marque l'effet de continuité. Un faible dépassement de la hauteur des constructions voisines pourra être accepté pour permettre la réalisation d'un niveau supérieur confortable en matière de hauteur sous plafond.



Exemple non opposable d'application de la règle. Dans le cas ci-dessus, la construction à édifier entre les deux constructions existantes doit rechercher une élévation de son égout de toiture dans la continuité des égouts de toiture des constructions riveraines (H1 ou H2).

Article 2.2 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère des constructions

2.2.1 Façade(s)

Règle générale

- L'organisation des ouvertures, baies, balcons et autres éléments d'ornementation d'une façade doit être le fruit d'un effort de composition d'ensemble respectant un principe d'**ordonnement** général.
- L'utilisation de la tôle en façade est interdite pour les constructions agricoles, artisanales et industrielles
- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) ne peuvent pas être laissés apparents.
- Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, tuile de béton, plaques fibrociment, etc.) sont interdits.
- Les matériaux brillants sont interdits.
- Le blanc pur, noir sont interdits, sauf sur des surfaces restreintes pour souligner un élément architectural particulier.
- Les dispositifs techniques tels que les antennes radioélectriques ou paraboliques, climatisation, ventilations, pompes à chaleur, ventouses et extracteurs, etc. sont, sauf impossibilité technique avérée, interdits en façade ; ils doivent être dissimulés à la vue depuis la voie publique (en retrait de la toiture, masque végétal, installation dans les **combles**).
- Les coffres de rangement des volets roulants devront être intégrés aux ouvertures dans lesquelles ils s'insèrent et dissimulés à la vue, à minima par un lambrequin au dessin et à la teinte sobre.
- Les portes de garages et portes d'entrée auront un dessin sobre. Dans le cas de portes à enroulement ou à bascule, leur caisson technique ne devra pas être visible depuis l'espace public.

Règle(s) alternative(s)

- **Intervention sur une construction existante et construction neuve (extensions et annexes incluses) insérées en front de rue au sein d'une « Séquence urbaine d'intérêt patrimonial »** (Cf. Règlement graphique)
- A moins de proposer une rupture de style architectural (matériaux et composition contemporaine), les modifications de façades existantes et les façades des constructions neuves reprendront les caractéristiques du bâti traditionnel, et notamment :
 - Les baies seront plus hautes que large (à l'exception des portes de garages et des baies vitrées)
 - La création d'une nouvelle baie dans une façade existante doit être alignée horizontalement ou verticalement avec les baies existantes de la façade.
 - Les enduits écrasés ou projetés sont interdits

2.2.2 Toiture

Règle générale

- Les toitures-terrasses sont interdites en dehors des exceptions suivantes :
- Pour les constructions regroupant 5 logements ou plus,
 - Pour les extensions des constructions existantes, sous réserve que ladite extension soit d'un gabarit plus faible que la construction existante.

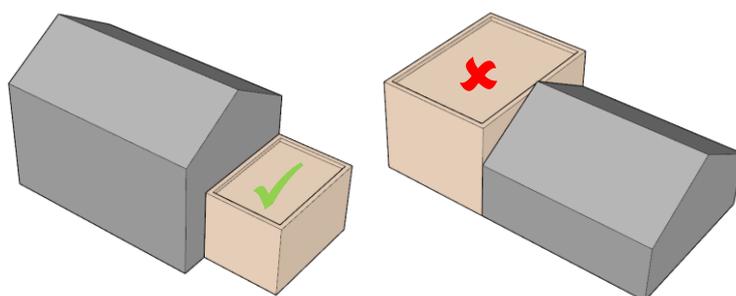
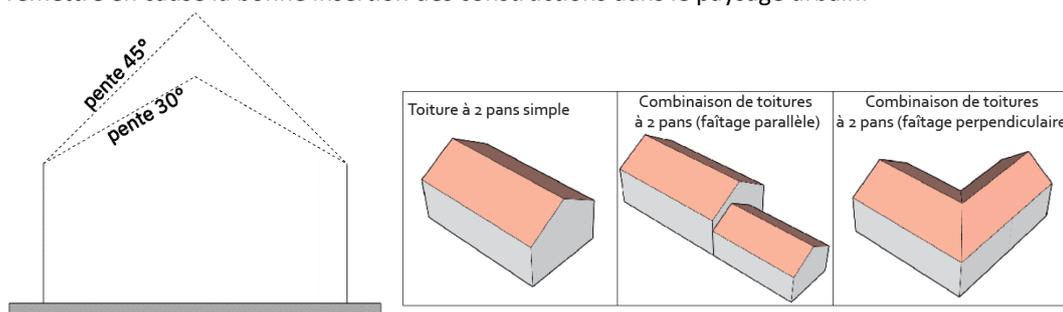


Illustration non opposable.

A gauche : gabarit en extension plus faible que la construction existante

A droite : gabarit en extension plus important que la construction existante

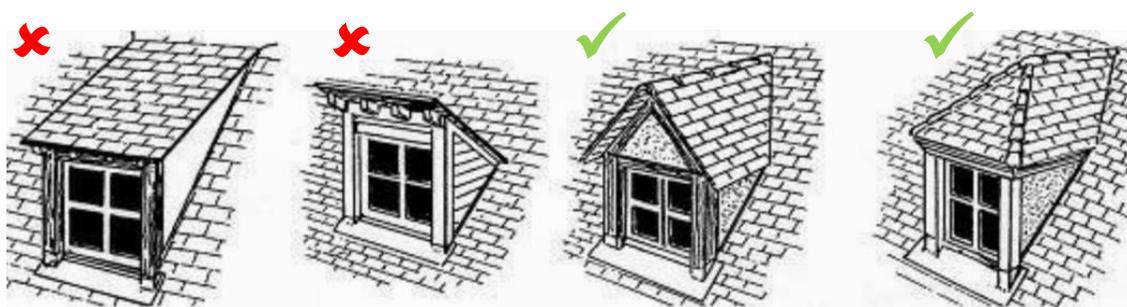
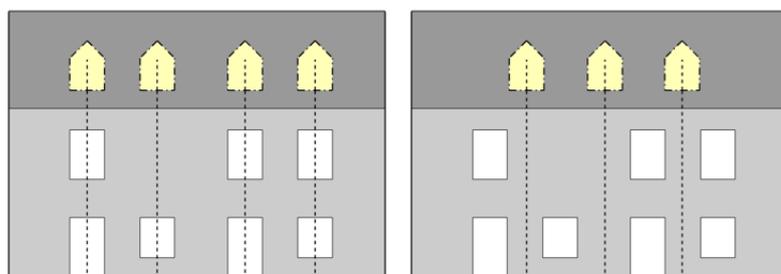
- Les toitures à 2 pans (ou combinaison de toitures à 2 pans) respecteront des pentes comprises entre 35° et 45° (entre 70% et 100%). Des pentes plus faibles pourront être acceptées pour les constructions relevant des sous-destinations « **exploitation agricole** » et « **industrie** », sous réserve de ne pas remettre en cause la bonne insertion des constructions dans le paysage urbain.



Illustrations non opposables : à gauche pentes de toit mini et maxi (hors exploitation agricole et industrie) ; à droite : exemples de toiture à 2 pans ou combinaisons de toiture à 2 pans

- Les toitures à croupe sont autorisées sous réserve que le bâtiment comporte au moins 1 niveau au-dessus du rez-de-chaussée.
- Les couvertures en tuiles seront choisies dans les teintes rouge à brun. Des teintes différentes pourront être acceptées pour les constructions relevant des sous-destinations « **exploitation agricole** » et « **industrie** », sous réserve de ne pas remettre en cause la bonne insertion des constructions dans le paysage urbain.
- Création d'ouverture(s) en toiture :

- En cas de création d'ouverture(s) en toiture pour l'éclairage des combles (châssis de toit ou lucarne), leur positionnement doit s'harmoniser avec la composition générale de la façade. Autrement dit, sauf impossibilité technique que le pétitionnaire devra démontrer, les châssis de toit et les lucarnes doivent être alignés verticalement sur les baies ou les trumeaux de la façade (Cf. illustrations ci-dessous).
- Les rehaussements de toiture du type lucarnes rampantes ou retroussées sont interdites (Cf. illustrations ci-dessous)
- Seules sont autorisées les lucarnes à croupe ou à 2 pans (Cf. illustrations ci-dessous).



De gauche à droite : lucarne rampante, lucarne retroussée, lucarne à deux pans dite jacobine, lucarne à croupe dite capucine

Règle(s) alternative(s)

- **Intervention sur une construction existante et construction neuve (extension et annexes incluses) insérées en front de rue au sein d'une « Séquence urbaine d'intérêt patrimonial »** (Cf. Règlement graphique)
 - Les toitures-terrasses sont interdites dès lors qu'elles sont visibles depuis les voies et emprises publiques

2.2.3 Clôtures

Règle générale

- La hauteur des clôtures sur les voies et emprises publiques ainsi qu'en limite séparative est limitée à **1,8m**.
- La hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau altimétrique de la limite de la voie ou emprise publique qui la jouxte ou du niveau altimétrique du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.
- Les clôtures édifiées le long des **voies et emprises publiques** seront composées :
 - Soit d'un mur en pierres brutes (d'aspect local) ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal)
 - Soit d'un mur bahut en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal), ou en pierre. Ce mur pourra être surmonté d'une grille à barreaudage vertical, éventuellement doublés d'une haie.
- Les clôtures édifiées en **limites séparatives** seront composées :
 - Soit du même type que celle édifiée le long des voies et emprises publiques ;
 - Soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie diversifiée (minimum 2 essences de végétaux)

- Les matériaux utilisés en clôture doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps.
- Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, tôle, etc.) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de clôture doivent être recouverts dans leur totalité.
- Les éléments accessibles depuis la voie ou l'emprise publique tels que les coffrets techniques, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture.

Règle(s) alternative(s)

→ Dérogation à la règle de hauteur définie par le règlement

Une hauteur différente de la hauteur maximale définie dans la règle générale peut être admise ou imposée, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :

- Pour la réfection et/ou l'extension des clôtures en fer forgé ou de murs en pierres de qualité existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité ;
 - Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment à l'angle de deux voies ou dans un virage, toute réalisation de clôture en bordure d'emprise publique ou de voie pourra être limitée en hauteur en deçà de la hauteur réglementaire maximale définie par le présent règlement ;
 - Pour les constructions relevant de la destination « **Équipements d'intérêt collectif et services publics** », la hauteur des clôtures peut être supérieure à celle maximale imposée par le règlement de la zone si des nécessités techniques, fonctionnelles ou de sécurité le justifient.
- **Création ou modification d'une clôture en front de rue au sein d'une « Séquence urbaine d'intérêt patrimonial »** (Cf. Règlement graphique)
- Le choix de la clôture édifiée le long des voies et emprises publiques doit s'inscrire dans la continuité des clôtures adjacentes. La hauteur de la clôture pourra déroger à celle prévue par la règle générale pour permettre un raccordement harmonieux avec les clôtures adjacentes.
- A ce titre, il pourra être exigé la réalisation d'un type de clôture au détriment d'une autre pour garantir le maintien du caractère patrimonial des lieux.

Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

2.3.1 Coefficients d'espace libre et de pleine-terre

Règle générale

- A l'échelle de l'unité foncière, minimum 60% de sa surface doit demeurer libre de toute construction.
- A l'échelle de l'unité foncière, minimum 30% de sa surface doit être en pleine-terre et végétalisé.

Règle(s) alternative(s)

- Si, à l'échelle de l'unité foncière, l'emprise cumulée des constructions existantes excède 40% de sa surface, alors la création de nouvelle emprise bâtie sur l'unité foncière ne pourra excéder 25m² jusqu'à la prochaine révision du PLU.

2.3.2 Plantation d'arbres

- Il est exigé la plantation d'un arbre par tranche entamée de **100m²** d'espace minimum en pleine-terre exigé par la règle générale.

2.3.3 Traitement paysager des aires de stationnement

- Si le projet nécessite ou projette la création de **10 places de stationnement ou plus**, au moins la moitié d'entre elles seront perméables pour permettre l'infiltration des eaux de pluie.
- Il est exigé la plantation au sein de l'unité foncière d'un arbre par tranche de **4 places** de stationnement entamée. Ces arbres s'additionnent avec ceux prévus à l'article 2.3.2.

Article 2.4 : Stationnement

2.4.1 Stationnement des véhicules à moteur

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des emprises publiques ou voies.

Les espaces de stationnement doivent être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat. Dans ce cas, les espaces de stationnement doivent être facilement accessibles à pied et situés dans un rayon de 200 mètres à compter de l'entrée de la construction

Quelle que soit la destination ou la sous-destination de la construction, les places de stationnement non réalisées dans un volume construit devront faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble en surface, y compris les délaissés (espaces non occupés par les véhicules), dans les conditions définies au présent règlement.

Mode de calcul des places de stationnement

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

Cas d'une extension de construction existante

Le nombre de place exigé est celui prévu dans le tableau « norme de stationnement » ci-après en prenant en compte uniquement le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions de logements existants tant qu'il n'en résulte pas la création de logement nouveau.

Cas du changement de destination d'une construction existante

Le nombre de place exigé est celui prévu dans le tableau « normes de stationnement » ci-après en prenant en compte la totalité de surface dont le statut d'occupation a changé.

Les transformations de garages en pièces à vivre sont interdites si la suppression des places de stationnement existantes nécessaires à la construction n'est pas compensée ailleurs sur l'unité foncière.

Cas d'une réhabilitation d'une construction existante

Aucune place de stationnement supplémentaire n'est requise dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer de nouveaux logements par division ou changement de destination, les normes définies au tableau « norme de stationnement » ci-après sont applicables.

Possibilité de mutualisation des places de stationnement

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le stationnement peut être mutualisé par la réalisation de parkings collectifs sur l'unité foncière du projet. En cas de mutualisation, les normes s'appliquent à l'ensemble des projets.

Normes de stationnement

Destinations / sous-destinations	Normes de stationnement applicable
« Logement »	2 places par logement minimum, sauf dans le cas des logements sociaux qui ne peuvent bénéficier que d'1 place par logement.

« Hébergement »	Nécessité d'une étude portant sur les besoins. Des places destinées aux employés et aux visiteurs devront être prévues, sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité.
« Artisanat et commerce de détail »	Il est exigé au minimum la création d'1 place de stationnement par tranche entamée de 40m ² de surface de vente. <i>Par exemple, un local de 35m² doit prévoir au moins 1 place, un local de 60m² doit en prévoir 2, un local de 140m² doit en prévoir 4.</i>
« Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »	Il est exigé au minimum la création d'1 place de stationnement par tranche entamée de 40m ² de surface de plancher. <i>Par exemple, un local de 35m² doit prévoir au moins 1 place, un local de 60m² doit en prévoir 2, un local de 140m² doit en prévoir 4.</i>
« Industrie »	Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction de la destination des constructions ; du type d'activité ; et de la situation géographique du projet. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
« Restauration »	Il est exigé au minimum la création d'1 place de stationnement par tranche entamée de 20 m ² de salle de restauration.
« Hôtels »	Il est exigé au minimum la création d'1 place de stationnement par tranche entamée de 2 chambres.
« Bureau »	Il est exigé au minimum la création d'1 place de stationnement par tranche entamée de 50m ² de surface de plancher.
« Équipements d'intérêt collectif et services publics »	Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de la nature de l'équipement, de sa situation géographique, du regroupement de différents équipements sur le même site.

- Les aires de stationnement devront prévoir à minima la création d'une borne de rechargement pour véhicule électrique par tranche de 15 places de stationnement créées.

Places « visiteurs »

- Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (Cf. définition dans le lexique), il est exigé la réalisation de 0,5 places par logement (arrondi à l'unité supérieure) sur les espaces communs de l'opération.
- Cette règle des places visiteurs ne s'applique pas aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État ni aux hébergements.

2.4.2 Stationnement des vélos

Toutes les constructions neuves à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements et celles à usage d'activités (bureaux et industrie) devront prévoir la réalisation de garages ou d'aires de stationnement sécurisés à destination des vélos, à raison de 1,5 m² par **logement** créé ;

Sauf en cas d'impossibilité technique démontrée par le projet, cette obligation concerne également les changements de destination et les projets de réhabilitation entraînant la création de deux logements ou plus.

Section 3 : Équipements et réseaux

Article 3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 Les accès

Pour être constructible un terrain doit avoir **accès** à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Elles peuvent également être refusées si les **accès** présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces **accès**. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des **accès**, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour toute construction nouvelle à usage d'activités (artisanales, commerciales, ou industrielle) ou d'habitation collective, l'approche des véhicules de ramassage des ordures ménagères devra être assurée.

Sauf impossibilité technique démontrée, les divisions de parcelles contiguës doivent prévoir la mutualisation des **Accès** existants ou projetés (éventuellement par le biais de servitudes de passage) et ne pas multiplier inutilement les **accès** sur rue.

Les portails d'entrées ouvrant sur les routes départementales ainsi que sur la rue de Chevigny doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la voie publique (ou destinée à être classée dans le réseau des voies publiques)

De la même manière, les **accès** destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. Leur mode de fermeture (porte de garage, portail, etc.) doit être conçu en harmonie (dimension, couleur, matériaux) avec la façade et avec les formes urbaines voisines.

Dans le cas d'une division d'un terrain en vue de créer des lots à bâtir, tout nouvel **accès** ne peut desservir que 2 lots et/ou 4 logements supplémentaires non compris les constructions d'origine. Au-delà de 2 lots et/ou de 4 logements à desservir, la création d'une voie ouverte à la circulation publique est obligatoire.

3.1.2 Les voiries

L'emprise de toute voie nouvelle privée, par ses dimensions, ses formes et caractéristiques techniques, doit présenter au minimum les particularités suivantes :

- Être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elle doit desservir ;
- Assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- Permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, et des services de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, afin de faciliter le croisement des véhicules à l'intérieur d'une même opération, tout projet faisant l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble (Cf. définition dans le lexique) devra prévoir une voie d'**accès** d'une emprise de 6 m de largeur minimum.

Afin d'assurer une circulation fluide et une bonne perméabilité urbaine, les voies en impasse sont interdites. Toutefois, sous réserve d'une justification spécifique liée à la configuration du tissu urbain, aux voies et emprises publiques desservant l'opération, etc., les opérations d'aménagement d'ensemble sont autorisées à créer des voies en impasse à condition qu'elles n'excèdent pas 50 m de longueur. De surcroit, l'extrémité de ces voies doit être aménagée pour permettre le retournement des véhicules de défense incendie et de collecte des déchets.

Article 3.2 : Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants, selon le règlement propre à chaque type de réseaux.

Pour le cas où une rétrocession à terme d'une voie interne d'opération et des réseaux associés serait envisagée, le demandeur devra se rapprocher en amont des gestionnaires compétents en matière d'eau potable, d'assainissement des eaux usées, d'eaux pluviales et d'éclairage public, afin de connaître les modalités techniques à respecter pour l'intégration du réseau à créer dans le patrimoine public.

3.2.1 Le réseau d'eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3.2.2 Le réseau d'eaux usées

Dès lors que la construction est desservie par le réseau d'assainissement collectif de la commune, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents afin de ne pas altérer le milieu récepteur.

Pour les parcelles non desservies par le réseau d'assainissement des eaux usées, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être autorisé s'il est conforme aux dispositions légales en vigueur. Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), doit valider le projet sur la base d'un dossier établi par le maître d'ouvrage, après vérification notamment de sa faisabilité, de son implantation, de son dimensionnement, etc.

3.2.3 Le réseau d'eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. Les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront être rejetées dans le réseau public qu'en dernier recours.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Dans le cadre de projets individuels, il est recommandé la mise en œuvre d'un ouvrage de récupération des eaux pluviales et il est exigé une gestion des eaux pluviales issues des toitures de préférence par infiltration, ou à défaut par rétention et régulation avant rejet en dehors de la parcelle.

Dans le cadre d'opérations d'ensembles, il est recommandé la mise en œuvre d'un ouvrage de récupération des eaux pluviales et il est exigé une gestion des eaux pluviales de l'ensemble des surfaces de toiture projetée au sol ou des surfaces imperméabilisées de préférence par infiltration, ou à défaut par rétention et régulation avant rejet en dehors de l'emprise du projet.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration (nature du sol, zone du PPRI excluant l'infiltration, ...), le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel ou à défaut, sur justification (étude), vers la canalisation publique ad hoc, selon les prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

Le stockage nécessaire à la rétention des eaux sera dimensionné par une étude de telle façon que les surfaces imperméabilisées ne génèrent pas un ruissellement excédant le rejet naturel avant travaux.

Le pétitionnaire peut également recourir à des systèmes de récupération des eaux pluviales dans un objectif de réutilisation (arrosage des espaces verts, usage sanitaire). Ces systèmes de collecte des eaux pluviales doivent être préférentiellement enterrés, à défaut ils doivent bénéficier d'une intégration paysagère renforcée.

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant. L'étude de ces aménagements et leurs réalisations seront à la charge exclusive et sous la responsabilité du pétitionnaire.

Le demandeur devra se garantir contre les éventuelles mises en charge de l'égout communal et les eaux de ruissellement jusqu'à une altitude au moins égale à celle de la chaussée.

3.2.4 L'éclairage des voies

L'éclairage des voies de desserte d'une opération de construction privée devra privilégier les technologies écoresponsables (leds, variateurs de puissance, voire extinction à heure programmée).

Dans le cadre d'une opération de construction incluant la création d'un réseau d'éclairage, le demandeur devra se rapprocher en amont du gestionnaire compétent pour obtenir les modalités techniques à respecter.

3.2.5 Les réseaux secs

Sauf impossibilité technique justifiée, les réseaux d'électricité et de télécommunication devront être établis en souterrain.

Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir :

- Soit son intégration dans un **bâtiment** lorsque cela est possible ;
- Soit son intégration paysagère (haie, écran végétal) pour limiter la visibilité de cet élément technique.

3.2.6 Les déchets

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les aménagements nécessaires à la collecte des déchets ménagers devront être examinés avec le service gestionnaire de la collecte. Celui-ci pourra exiger des emplacements dédiés à l'installation de conteneurs collectifs enterrés ou la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour les conteneurs d'ordures ménagères. Ces derniers répondront aux obligations réglementaires en vigueur, ils faciliteront l'accès des véhicules de ramassage et s'intégreront à l'opération et au paysage environnant.

ZONE UE

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

Article 1.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1.1 Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

Règle générale

Les tableaux ci-après détaillent pour chaque destination et sous-destinations (Cf. lexique) la règle générale applicable au sein de la zone.

- **X** signifie que la sous-destination est interdite
- **✓** signifie que la sous-destination est autorisée
- **(-)** signifie que la sous-destination est autorisée sous réserve de respecter certaines conditions. Ces conditions sont détaillées à la suite du tableau.

Destination	Sous-destination	UE
Exploitation agricoles et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	✓
Habitation	Logement	(1)
	Hébergement	X
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	(2)
	Commerce de gros	✓
	Activité de service avec accueil de clientèle	X
	Hôtel	X
	Autres hébergements touristiques	X
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	X
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	✓
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salle d'art et de spectacle	X
	Équipements sportifs	X
	Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	✓
	Entrepôt	✓
	Bureau	✓
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

(1) Les projets relevant de la sous-destination « **Logement** » sont autorisés sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- Ne pas excéder un seul logement par établissement ;
- Constituer un logement de gardiennage du site, justifié par la nature des activités ;
- Ne pas excéder 80m² de surface de plancher ;
- Être intégré où constituer une extension du bâtiment d'activité.

(2) Les projets relevant de la sous-destination « **Restauration** » sont autorisés sous réserve que la surface de plancher ne soit pas inférieure à 200m².

1.1.2 Autres occupations et usages des sols interdits ou soumis à conditions

Sont interdits :

- L'implantation **d'habitations légères de loisir et le stationnement de caravanes** en dehors des terrains aménagés à cet effet

Sont autorisés sous conditions :

- **Les projets d'ICPE quelque que soient leur nature**, sous réserve que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante au regard de l'environnement de la zone, et que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- Le **dépôt** de véhicule usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et de matériaux de démolition ou de récupération sous réserve qu'ils soient intégrés dans un bâtiment, ou à minima qu'ils bénéficient d'un traitement paysager et végétalisé qui les rendent non visibles depuis les voies publiques.
- **Les affouillements et exhaussements du sol** à condition d'être nécessaire (selon les cas) :
 - ✓ Aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt paysager et environnemental du secteur ;
 - ✓ À des travaux de protection contre les inondations, les risques et les nuisances ;
 - ✓ À des aménagements paysagers ;
 - ✓ À des aménagements hydrauliques (rétention des eaux pluviales par exemple) ;
 - ✓ À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ✓ À la réalisation de recherches archéologiques.
- **L'extension des constructions existantes dont la destination ou sous-destination est interdite par le présent règlement**, sous réserve que ladite extension soit limitée à 25% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle de la construction existante, dans la limite de 300m² d'emprise au sol supplémentaire maximum, et ce jusqu'à la prochaine révision du PLU.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

Article 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

Appréciation des règles prévues aux articles 2.1.1 et 2.1.2

L'application des règles définies aux articles précités concernent les façades principales et secondaires des constructions.

Ne sont ainsi pas pris en compte :

- Les saillies inférieure ou égale à 0,30 mètres par rapport au nu extérieur de la façade (débord de toit, modénature de façade...), sans que ces dernières puissent être situées en surplomb du domaine public. Au-delà de 30cm, les saillies sont considérées comme faisant partie intégrante de la façade et doivent de fait respecter les prospects prévus par le règlement.
- Les terrasses de moins de 0,6 mètre de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel. Au-delà, elles doivent respecter les prospects prévus par le règlement.

2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (ou privées ouvertes à la circulation publiques)

Règle générale

- Les constructions doivent s'implanter en recul de **3m minimum** des voies et emprises publiques.

2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait de 3m minimum.

Règle(s) alternative(s)

- Un retrait de **10m minimum** est imposé lorsque la limite séparative jouxte une unité foncière classée en zone A ou N (incluant l'ensemble de leurs sous-secteurs), ainsi qu'en zone UA, UB, et UN.

2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière doit satisfaire aux exigences en matière d'accès et de desserte à destination des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

2.1.4 Hauteur des constructions

Règle générale

- La hauteur maximale des constructions est fixée à **15m** au faitage ou au sommet de l'acrotère de la toiture-terrasse.

Article 2.2 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère des constructions

2.2.1 Façade(s)

- Un bâtiment présentant une façade sur rue (ou façade principale) supérieure à **30m** de longueur doit justifier de variations (hauteur, plans de façade, rythme des ouvertures, matériaux) pour en atténuer l'aspect monolithique.

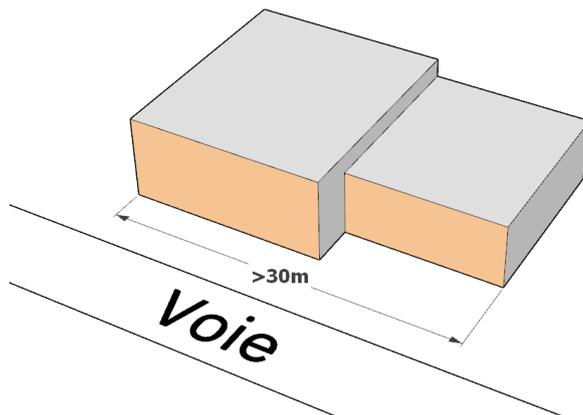


Illustration non opposable, exemple d'application de la règle ci-dessus.

La façade principale est supérieure à 30m. A ce titre, un décalage en plan créé 2 plans de façades, et une différence de hauteur entre la partie droite et la partie gauche du bâtiment créé un jeu de hauteur atténuant son aspect monolithique

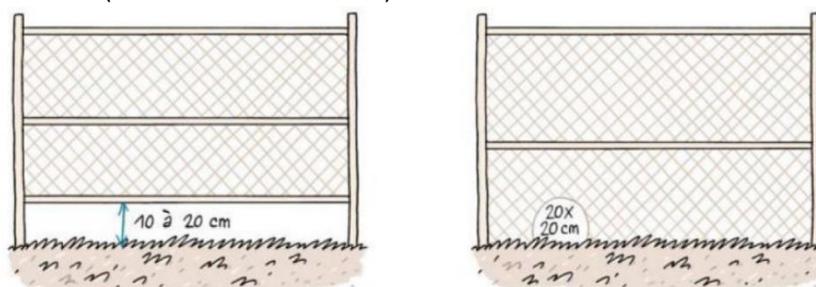
- La façade principale visible depuis la voie ou emprise publique ne peut être borgne, et doit bénéficier d'un traitement plus qualitatif que les autres façades, notamment au regard des percements (nombre, alignement, rythme, proportion) et des matériaux employés.
- Les enseignes doivent être intégrées à la composition générale de la façade
- Selon la visibilité des façades secondaire depuis d'autres voies ou emprises publiques, il pourra être exigé le même niveau d'exigence que pour la façade principale.
- Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation.
 - Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, tuile de béton, plaques fibrociment, etc.) sont interdits.
 - Les matériaux bruts (parpaing, béton ...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.
- Les matériaux brillants sont interdits.
- Les teintes noir, blanc pur et les couleurs vives sont interdites

2.2.2 Toiture

- Les matériaux brillants sont interdits.
- La teinte des toitures sera plus sombre que celle des façades (sauf en cas de toiture-terrasse)

2.2.3 Clôtures

- Elles sont composées soit d'un mur bahut en maçonnerie enduite et surmonté d'une grille à barreaudage vertical ; soit d'un grillage.
- La teinte du mur bahut doit s'harmoniser avec la teinte de la façade du bâtiment.
- Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits pour les grilles et grillages.
- Sauf exception justifiée par la nature et la sensibilité des activités projetées, la hauteur des clôtures ne peut pas excéder **2m**.
- Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment à l'angle de deux voies ou dans un virage, toute réalisation de clôture en bordure d'emprise publique ou de voie pourra être limitée en hauteur en deçà de la hauteur réglementaire maximale définie par le présent règlement ;
- Les clôtures doivent intégrer des ouvertures au niveau du sol permettant le passage de la petite faune terrestre (Cf. illustration ci-dessous)



Illustrations non opposables. Exemples d'ouvertures continue ou ponctuelle en pied de clôture favorable au déplacement de la petite faune terrestre

Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

2.3.1 Coefficients d'espace libre et de pleine-terre

Règle générale

- A l'échelle de l'unité foncière, minimum 40% de sa surface doit demeurer libre de toute construction.
- A l'échelle de l'unité foncière, minimum 15% de sa surface doit être en pleine-terre et végétalisée.

Règle(s) alternative(s)

- Si, à l'échelle de l'unité foncière, l'emprise cumulée des constructions existantes excède 60% de sa surface, alors la création de nouvelle emprise bâtie sur l'unité foncière ne pourra excéder 100m² jusqu'à la prochaine révision du PLU.

2.3.2 Plantation d'arbres

- Il est exigé la plantation d'un arbre par tranche entamée de **100m²** d'espace minimum en pleine-terre exigé par la règle générale.

2.3.3 Traitement paysager des aires de stationnement

- Si le projet nécessite ou projette la création de **10 places de stationnement ou plus**, au moins la moitié d'entre elles seront perméables pour permettre l'infiltration des eaux de pluie.
- Il est exigé la plantation au sein de l'unité foncière d'un arbre par tranche de **4 places** de stationnement entamée. Ces arbres s'additionnent avec ceux prévus à l'article 2.3.2.

2.3.4 Protection du patrimoine naturel et paysager (Cf. règlement graphique)

Le règlement graphique repère des éléments du patrimoine naturel et paysager qui bénéficient d'une protection renforcée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions qui s'appliquent à ces éléments particuliers sont détaillées dans les « **dispositions générales** » du présent règlement.

Article 2.4 : Stationnement

2.4.1 Stationnement des véhicules à moteur

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des emprises publiques ou voies.

Les espaces de stationnement doivent être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat. Dans ce cas, les espaces de stationnement doivent être facilement accessibles à pied et situés dans un rayon de 200 mètres à compter de l'entrée de la construction

Quelle que soit la destination ou la sous-destination de la construction, les places de stationnement non réalisées dans un volume construit devront faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble en surface, y compris les délaissés (espaces non occupés par les véhicules), dans les conditions définies au présent règlement.

Mode de calcul des places de stationnement

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

Cas d'une extension de construction existante

Le nombre de place exigé est celui prévu dans le tableau « norme de stationnement » ci-après en prenant en compte uniquement le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

Cas du changement de destination d'une construction existante

Le nombre de place exigé est celui prévu dans le tableau « normes de stationnement » ci-après en prenant en compte la totalité de surface dont le statut d'occupation a changé.

Possibilité de mutualisation des places de stationnement

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le stationnement peut être mutualisé par la réalisation de parkings collectifs sur l'unité foncière du projet. En cas de mutualisation, les normes s'appliquent à l'ensemble des projets.

Normes de stationnement

Destinations / sous-destinations	Normes de stationnement applicable
« Logement »	2 places par logement minimum
« Commerce de gros »	Il est exigé au minimum la création d'1 place de stationnement par tranche entamée de 40m ² de surface de vente.
« Industrie »	Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction de la destination des constructions ; du type d'activité ; et de la situation géographique du projet. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
« Restauration »	Il est exigé au minimum la création d'1 place de stationnement par tranche entamée de 20 m ² de salle de restauration.
« Bureau »	Il est exigé au minimum la création d'1 place de stationnement par tranche entamée de 50m ² de surface de plancher.
« Équipements d'intérêt collectif et services publics »	Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de la nature de l'équipement, de sa situation géographique, du regroupement de différents équipements sur le même site.

- Les aires de stationnement devront prévoir à minima la création d'une borne de rechargement pour véhicule électrique par tranche de 15 places de stationnement créées.

2.4.2 Stationnement des vélos

Les projets de constructions devront prévoir la réalisation de garages ou d'aires de stationnement sécurisés à destination des vélos, à raison de :

- 1,5 m² par tranche de 50m² de surface de plancher pour un établissement de la sous-destination « *bureau* »
- 1,5m² par tranche de 100 m² de surface de plancher pour un établissement de la sous-destination « *industrie* »

Section 3 : Équipements et réseaux

Article 3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 Les accès

Pour être constructible un terrain doit avoir **accès** à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Elles peuvent également être refusées si les **accès** présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces **accès**. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des **accès**, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour toute construction nouvelle à usage d'activités (artisanales, commerciales, ou industrielle) ou d'habitation collective, l'approche des véhicules de ramassage des ordures ménagères devra être assurée.

Sauf impossibilité technique démontrée, les divisions de parcelles contiguës doivent prévoir la mutualisation des **Accès** existants ou projetés (éventuellement par le biais de servitudes de passage) et ne pas multiplier inutilement les **accès** sur rue.

Les portails d'entrées ouvrant sur les routes départementales ainsi que sur la rue de Chevigny doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la voie publique (ou destinée à être classée dans le réseau des voies publiques)

De la même manière, les **accès** destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. Leur mode de fermeture (porte de garage, portail, etc.) doit être conçu en harmonie (dimension, couleur, matériaux) avec la façade et avec les formes urbaines voisines.

Dans le cas d'une division d'un terrain en vue de créer des lots à bâtir, tout nouvel **accès** ne peut desservir que 2 lots et/ou 4 logements supplémentaires non compris les constructions d'origine. Au-delà de 2 lots et/ou de 4 logements à desservir, la création d'une voie ouverte à la circulation publique est obligatoire.

3.1.2 Les voiries

L'emprise de toute voie nouvelle privée, par ses dimensions, ses formes et caractéristiques techniques, doit présenter au minimum les particularités suivantes :

- Être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elle doit desservir ;
- Assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- Permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, et des services de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, afin de faciliter le croisement des véhicules à l'intérieur d'une même opération, tout projet faisant l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble (Cf. définition dans le lexique) devra prévoir une voie d'**accès** d'une emprise de 6 m de largeur minimum.

Afin d'assurer une circulation fluide et une bonne perméabilité urbaine, les voies en impasse sont interdites. Toutefois, sous réserve d'une justification spécifique liée à la configuration du tissu urbain, aux voies et emprises publiques desservant l'opération, etc., les opérations d'aménagement d'ensemble sont autorisées à créer des voies en impasse à condition qu'elles n'excèdent pas 50 m de longueur. De surcroît, l'extrémité de ces voies doit être aménagée pour permettre le retournement des véhicules de défense incendie et de collecte des déchets.

Article 3.2 : Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants, selon le règlement propre à chaque type de réseaux.

Pour le cas où une rétrocession à terme d'une voie interne d'opération et des réseaux associés serait envisagée, le demandeur devra se rapprocher en amont des gestionnaires compétents en matière d'eau potable, d'assainissement des eaux usées, d'eaux pluviales et d'éclairage public, afin de connaître les modalités techniques à respecter pour l'intégration du réseau à créer dans le patrimoine public.

3.2.1 Le réseau d'eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3.2.2 Le réseau d'eaux usées

Dès lors que la construction est desservie par le réseau d'assainissement collectif de la commune, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents afin de ne pas altérer le milieu récepteur.

Pour les parcelles non desservies par le réseau d'assainissement des eaux usées, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être autorisé s'il est conforme aux dispositions légales en vigueur. Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), doit valider le projet sur la base d'un dossier établi par le maître d'ouvrage, après vérification notamment de sa faisabilité, de son implantation, de son dimensionnement, etc.

3.2.3 Le réseau d'eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. Les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront être rejetées dans le réseau public qu'en dernier recours.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Dans le cadre de projets individuels, il est recommandé la mise en œuvre d'un ouvrage de récupération des eaux pluviales et il est exigé une gestion des eaux pluviales issues des toitures de préférence par infiltration, ou à défaut par rétention et régulation avant rejet en dehors de la parcelle.

Dans le cadre d'opérations d'ensembles, il est recommandé la mise en œuvre d'un ouvrage de récupération des eaux pluviales et il est exigé une gestion des eaux pluviales de l'ensemble des surfaces de toiture projetée au sol ou des surfaces imperméabilisées de préférence par infiltration, ou à défaut par rétention et régulation avant rejet en dehors de l'emprise du projet.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration (nature du sol, zone du PPRI excluant l'infiltration, ...), le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel ou à défaut, sur justification (étude), vers la canalisation publique ad hoc, selon les prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

Le stockage nécessaire à la rétention des eaux sera dimensionné par une étude de telle façon que les surfaces imperméabilisées ne génèrent pas un ruissellement excédant le rejet naturel avant travaux.

Le pétitionnaire peut également recourir à des systèmes de récupération des eaux pluviales dans un objectif de réutilisation (arrosage des espaces verts, usage sanitaire). Ces systèmes de collecte des eaux pluviales doivent être préférentiellement enterrés, à défaut ils doivent bénéficier d'une intégration paysagère renforcée.

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant. L'étude de ces aménagements et leurs réalisations seront à la charge exclusive et sous la responsabilité du pétitionnaire.

Le demandeur devra se garantir contre les éventuelles mises en charge de l'égout communal et les eaux de ruissellement jusqu'à une altitude au moins égale à celle de la chaussée.

3.2.4 L'éclairage des voies

L'éclairage des voies de desserte d'une opération de construction privée devra privilégier les technologies écoresponsables (leds, variateurs de puissance, voire extinction à heure programmée).

Dans le cadre d'une opération de construction incluant la création d'un réseau d'éclairage, le demandeur devra se rapprocher en amont du gestionnaire compétent pour obtenir les modalités techniques à respecter.

3.2.5 Les réseaux secs

Sauf impossibilité technique justifiée, les réseaux d'électricité et de télécommunication devront être établis en souterrain.

Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir :

- Soit son intégration dans un **bâtiment** lorsque cela est possible ;
- Soit son intégration paysagère (haie, écran végétal) pour limiter la visibilité de cet élément technique.

3.2.6 Les déchets

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les aménagements nécessaires à la collecte des déchets ménagers devront être examinés avec le service gestionnaire de la collecte. Celui-ci pourra exiger des emplacements dédiés à l'installation de conteneurs collectifs enterrés ou la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour les conteneurs d'ordures ménagères. Ces derniers répondront aux obligations réglementaires en vigueur, ils faciliteront l'accès des véhicules de ramassage et s'intégreront à l'opération et au paysage environnant.

ZONE UM

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

Article 1.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1.1 Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

Règle générale

Les tableaux ci-après détaillent pour chaque destination et sous-destinations (Cf. lexique) la règle générale applicable au sein de la zone.

- **X** signifie que la sous-destination est interdite
- **✓** signifie que la sous-destination est autorisée
- **(-)** signifie que la sous-destination est autorisée sous réserve de respecter certaines conditions. Ces conditions sont détaillées à la suite du tableau.

Destination	Sous-destination	Régime applicable
Exploitation agricoles et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	X
	Hébergement	X
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activité de service avec accueil de clientèle	X
	Hôtel	X
	Autres hébergements touristiques	X
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	X
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	✓
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salle d'art et de spectacle	X
	Équipements sportifs	X
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Lieux de culte	X
	Autres équipements recevant du public	X
	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

1.1.2 Autres occupations et usages des sols interdits ou soumis à conditions

Sont interdits :

- L'implantation **d'habitations légères de loisir et le stationnement de caravanes** en dehors des terrains aménagés à cet effet

Sont autorisés sous conditions :

- **Les projets d'ICPE quelque que soient leur nature**, sous réserve que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante au regard de l'environnement de la zone, et que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- Le **dépôt** de véhicule usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et de matériaux de démolition ou de récupération sous réserve qu'ils soient intégrés dans un bâtiment, ou à minima qu'ils bénéficient d'un traitement paysager et végétalisé qui les rendent non visibles depuis les voies publiques.
- **Les affouillements et exhaussements du sol** à condition d'être nécessaire (selon les cas) :
 - ✓ Aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt paysager et environnemental du secteur ;
 - ✓ À des travaux de protection contre les inondations, les risques et les nuisances ;
 - ✓ À des aménagements paysagers ;
 - ✓ À des aménagements hydrauliques (rétention des eaux pluviales par exemple) ;
 - ✓ À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ✓ À la réalisation de recherches archéologiques.
- **L'extension des constructions existantes dont la destination ou sous-destination est interdite par le présent règlement**, sous réserve que ladite extension soit limitée à 25% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle de la construction existante, dans la limite de 300m² d'emprise au sol supplémentaire maximum, et ce jusqu'à la prochaine révision du PLU.

Article 1.2 Mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

Article 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (ou privées ouvertes à la circulation publiques)

- Les constructions doivent s'implanter en recul de **5m minimum** des voies et emprises publiques.

2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent s'implanter en recul de **5m minimum** des limites séparatives.

2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière doit satisfaire aux exigences en matière d'accès et de desserte à destination des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

2.1.4 Hauteur des constructions

Règle générale

- La hauteur maximale des constructions est fixée à **12m** au faitage ou au sommet de l'acrotère de la toiture-terrasse.

Article 2.2 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère des constructions

2.2.1 Façade(s)

- Un bâtiment présentant une façade sur rue (ou façade principale) supérieure à **30m** de longueur doit justifier de variations (hauteur, plans de façade, rythme des ouvertures, matériaux) pour en atténuer l'aspect monolithique.

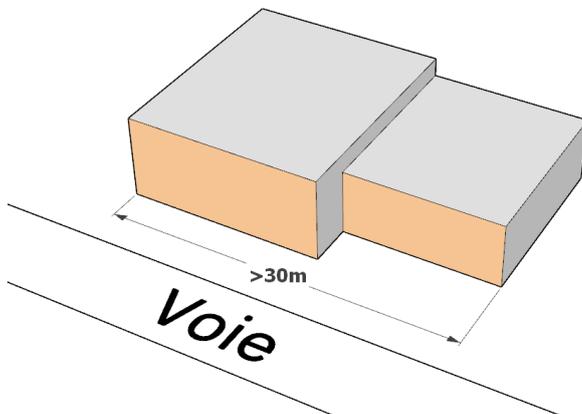


Illustration non opposable, exemple d'application de la règle ci-dessus.

La façade principale est supérieure à 30m. A ce titre, un décalage en plan créé 2 plans de façades, et une différence de hauteur entre la partie droite et la partie gauche du bâtiment créé un jeu de hauteur atténuant son aspect monolithique

- La façade principale visible depuis la voie ou emprise publique ne peut être borgne, et doit bénéficier d'un traitement plus qualitatif que les autres façades, notamment au regard des percements (nombre, alignement, rythme, proportion) et des matériaux employés.
- Les enseignes doivent être intégrées à la composition générale de la façade
- Selon la visibilité des façades secondaire depuis d'autres voies ou emprises publiques, il pourra être exigé le même niveau d'exigence que pour la façade principale.
- Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation.
 - Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, tuile de béton, plaques fibrociment, etc.) sont interdits.
 - Les matériaux bruts (parpaing, béton ...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.
- Les matériaux brillants sont interdits.
- Les teintes noir, blanc pur et les couleurs vives sont interdites

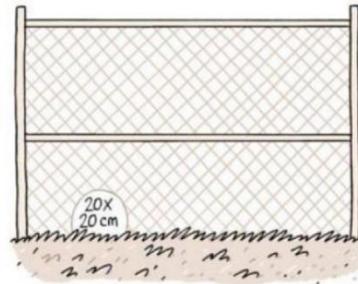
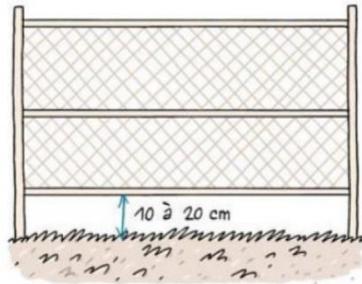
2.2.2 Toiture

- Les matériaux brillants sont interdits.
- La teinte des toitures sera plus sombre que celle des façades (sauf en cas de toiture-terrasse)

2.2.3 Clôtures

- Elles sont composées soit d'un mur bahut en maçonnerie enduite et surmonté d'une grille à barreaudage vertical ; soit d'un grillage.
- La teinte du mur bahut doit s'harmoniser avec la teinte de la façade du bâtiment.

- Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits pour les grilles et grillages.
- Sauf exception justifiée par la nature et la sensibilité des activités projetées, la hauteur des clôtures ne peut pas excéder **2m**.
- Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment à l'angle de deux voies ou dans un virage, toute réalisation de clôture en bordure d'emprise publique ou de voie pourra être limitée en hauteur en deçà de la hauteur réglementaire maximale définie par le présent règlement ;
- Les clôtures doivent intégrer des ouvertures au niveau du sol permettant le passage de la petite faune terrestre (Cf. illustration ci-dessous)



Illustrations non opposables. Exemples d'ouvertures continue ou ponctuelle en pied de clôture favorable au déplacement de la petite faune terrestre

Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

- Si le projet nécessite ou projette la création de **10 places de stationnement ou plus**, au moins la moitié d'entre elles seront perméables pour permettre l'infiltration des eaux de pluie.
- Il est exigé la plantation au sein de l'unité foncière d'un arbre par tranche de **4 places** de stationnement entamée.

Protection du patrimoine naturel et paysager (Cf. règlement graphique)

Le règlement graphique repère des éléments du patrimoine naturel et paysager qui bénéficient d'une protection renforcée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions qui s'appliquent à ces éléments particuliers sont détaillées dans les « **dispositions générales** » du présent règlement.

Article 2.4 : Stationnement

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des emprises publiques ou voies. Les espaces de stationnement doivent être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction.
- Quelle que soit la destination ou la sous-destination de la construction, les places de stationnement non réalisées dans un volume construit devront faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble en surface, y compris les délaissés (espaces non occupés par les véhicules), dans les conditions définies au présent règlement.
- Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de la nature de l'équipement, de sa situation géographique, du regroupement de différents équipements sur le même site.
- Les aires de stationnement devront prévoir à minima la création d'une borne de rechargement pour véhicule électrique par tranche de 15 places de stationnement créées.

Section 3 : Équipements et réseaux

Article 3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 Les accès

Pour être constructible un terrain doit avoir **accès** à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Elles peuvent également être refusées si les **accès** présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces **accès**. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des **accès**, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour toute construction nouvelle à usage d'activités (artisanales, commerciales, ou industrielle) ou d'habitation collective, l'approche des véhicules de ramassage des ordures ménagères devra être assurée.

Sauf impossibilité technique démontrée, les divisions de parcelles contiguës doivent prévoir la mutualisation des **Accès** existants ou projetés (éventuellement par le biais de servitudes de passage) et ne pas multiplier inutilement les **accès** sur rue.

Les portails d'entrées ouvrant sur les routes départementales ainsi que sur la rue de Chevigny doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la voie publique (ou destinée à être classée dans le réseau des voies publiques)

De la même manière, les **accès** destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. Leur mode de fermeture (porte de garage, portail, etc.) doit être conçu en harmonie (dimension, couleur, matériaux) avec la façade et avec les formes urbaines voisines.

Dans le cas d'une division d'un terrain en vue de créer des lots à bâtir, tout nouvel **accès** ne peut desservir que 2 lots et/ou 4 logements supplémentaires non compris les constructions d'origine. Au-delà de 2 lots et/ou de 4 logements à desservir, la création d'une voie ouverte à la circulation publique est obligatoire.

3.1.2 Les voiries

L'emprise de toute voie nouvelle privée, par ses dimensions, ses formes et caractéristiques techniques, doit présenter au minimum les particularités suivantes :

- Être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elle doit desservir ;
- Assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- Permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, et des services de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, afin de faciliter le croisement des véhicules à l'intérieur d'une même opération, tout projet faisant l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble (Cf. définition dans le lexique) devra prévoir une voie d'**accès** d'une emprise de 6 m de largeur minimum.

Afin d'assurer une circulation fluide et une bonne perméabilité urbaine, les voies en impasse sont interdites. Toutefois, sous réserve d'une justification spécifique liée à la configuration du tissu urbain, aux voies et emprises publiques desservant l'opération, etc., les opérations d'aménagement d'ensemble sont autorisées à créer des voies en impasse à condition qu'elles n'excèdent pas 50 m de longueur. De surcroît, l'extrémité de ces voies doit être aménagée pour permettre le retournement des véhicules de défense incendie et de collecte des déchets.

Article 3.2 : Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants, selon le règlement propre à chaque type de réseaux.

Pour le cas où une rétrocession à terme d'une voie interne d'opération et des réseaux associés serait envisagée, le demandeur devra se rapprocher en amont des gestionnaires compétents en matière d'eau potable, d'assainissement des eaux usées, d'eaux pluviales et d'éclairage public, afin de connaître les modalités techniques à respecter pour l'intégration du réseau à créer dans le patrimoine public.

3.2.1 Le réseau d'eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3.2.2 Le réseau d'eaux usées

Dès lors que la construction est desservie par le réseau d'assainissement collectif de la commune, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents afin de ne pas altérer le milieu récepteur.

Pour les parcelles non desservies par le réseau d'assainissement des eaux usées, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être autorisé s'il est conforme aux dispositions légales en vigueur. Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), doit valider le projet sur la base d'un dossier établi par le maître d'ouvrage, après vérification notamment de sa faisabilité, de son implantation, de son dimensionnement, etc.

3.2.3 Le réseau d'eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. Les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront être rejetées dans le réseau public qu'en dernier recours.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Dans le cadre de projets individuels, il est recommandé la mise en œuvre d'un ouvrage de récupération des eaux pluviales et il est exigé une gestion des eaux pluviales issues des toitures de préférence par infiltration, ou à défaut par rétention et régulation avant rejet en dehors de la parcelle.

Dans le cadre d'opérations d'ensembles, il est recommandé la mise en œuvre d'un ouvrage de récupération des eaux pluviales et il est exigé une gestion des eaux pluviales de l'ensemble des surfaces de toiture projetée au sol ou des surfaces imperméabilisées de préférence par infiltration, ou à défaut par rétention et régulation avant rejet en dehors de l'emprise du projet.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration (nature du sol, zone du PPRI excluant l'infiltration, ...), le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel ou à défaut, sur justification (étude), vers la canalisation publique ad hoc, selon les prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

Le stockage nécessaire à la rétention des eaux sera dimensionné par une étude de telle façon que les surfaces imperméabilisées ne génèrent pas un ruissellement excédant le rejet naturel avant travaux.

Le pétitionnaire peut également recourir à des systèmes de récupération des eaux pluviales dans un objectif de réutilisation (arrosage des espaces verts, usage sanitaire). Ces systèmes de collecte des eaux pluviales doivent être préférentiellement enterrés, à défaut ils doivent bénéficier d'une intégration paysagère renforcée.

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant. L'étude de ces aménagements et leurs réalisations seront à la charge exclusive et sous la responsabilité du pétitionnaire.

Le demandeur devra se garantir contre les éventuelles mises en charge de l'égout communal et les eaux de ruissellement jusqu'à une altitude au moins égale à celle de la chaussée.

3.2.4 L'éclairage des voies

L'éclairage des voies de desserte d'une opération de construction privée devra privilégier les technologies écoresponsables (leds, variateurs de puissance, voire extinction à heure programmée).

Dans le cadre d'une opération de construction incluant la création d'un réseau d'éclairage, le demandeur devra se rapprocher en amont du gestionnaire compétent pour obtenir les modalités techniques à respecter.

3.2.5 Les réseaux secs

Sauf impossibilité technique justifiée, les réseaux d'électricité et de télécommunication devront être établis en souterrain.

Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir :

- Soit son intégration dans un **bâtiment** lorsque cela est possible ;
- Soit son intégration paysagère (haie, écran végétal) pour limiter la visibilité de cet élément technique.

3.2.6 Les déchets

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les aménagements nécessaires à la collecte des déchets ménagers devront être examinés avec le service gestionnaire de la collecte. Celui-ci pourra exiger des emplacements dédiés à l'installation de conteneurs collectifs enterrés ou la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour les conteneurs d'ordures ménagères. Ces derniers répondront aux obligations réglementaires en vigueur, ils faciliteront l'accès des véhicules de ramassage et s'intégreront à l'opération et au paysage environnant.

ZONE AUH

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

Article 1.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1.1 Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

Règle générale

Les tableaux ci-après détaillent pour chaque destination et sous-destinations (Cf. lexique) la règle générale applicable au sein de la zone.

- **X** signifie que la sous-destination est interdite
- **✓** signifie que la sous-destination est autorisée
- **(-)** signifie que la sous-destination est autorisée sous réserve de respecter certaines conditions. Ces conditions sont détaillées à la suite du tableau.

Destination	Sous-destination	Régime applicable
Exploitation agricoles et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	✓
	Hébergement	✓
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	(1)
	Restauration	✓
	Commerce de gros	X
	Activité de service avec accueil de clientèle	(1)
	Hôtel	✓
	Autres hébergements touristiques	X
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	X
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	✓
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salle d'art et de spectacle	✓
	Équipements sportifs	✓
	Lieux de culte	✓
Autres équipements recevant du public	✓	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	(2)
	Entrepôt	X
	Bureau	✓
	Centre de congrès et d'exposition	✓
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

(1) Les projets relevant des sous-destinations « **Artisanat et commerce de détail** » et « **Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » sont autorisés sous réserve que :

- la surface de vente n'excède pas 300m²,
- et que la surface de plancher totale n'excède pas 400m².

(2) Les projets relevant de la sous-destination « **Industrie** » sont autorisés sous réserve que :

- la surface de plancher n'excède pas 100m².
- l'activité projetée soit compatible avec un environnement résidentiel notamment au regard des nuisances potentielles générées par ladite activité (notamment bruit, pollution de l'air, flux et manœuvre véhicule).

1.1.2 Autres occupations et usages des sols interdits ou soumis à conditions

Sont interdits :

- La création ou l'extension des **ICPE soumises à autorisation**
- Le **dépôt** de véhicule usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et de matériaux de démolition ou de récupération
- L'implantation **d'habitations légères de loisir et le stationnement de caravanes** en dehors des terrains aménagés à cet effet

Sont autorisés sous conditions :

- **Les projets d'ICPE soumis à enregistrement ou déclaration** sous réserve que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante au regard de l'environnement de la zone, et que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- **Les affouillements et exhaussements du sol** à condition d'être nécessaire (selon les cas) :
 - ✓ Aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt paysager et environnemental du secteur ;
 - ✓ À des travaux de protection contre les inondations, les risques et les nuisances ;
 - ✓ À des aménagements paysagers ;
 - ✓ À des aménagements hydrauliques (rétention des eaux pluviales par exemple) ;
 - ✓ À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ✓ À la réalisation de recherches archéologiques.

Article 1.2 Mixité sociale et fonctionnelle

1.2.1 Mixité sociale dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble (Cf. définition dans le lexique) projetant la construction de 10 logements ou plus, cette opération doit prévoir un minimum de **20%** de logements répondant au moins à l'une des caractéristiques suivantes :

- Logements aidés (en location aidée ou en accession aidée)
- Logements intermédiaires (Cf. définition dans les OAP)

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

Protection du patrimoine naturel et paysager (Cf. règlement graphique)

Le règlement graphique repère des éléments du patrimoine naturel et paysager qui bénéficient d'une protection renforcée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions qui s'appliquent à ces éléments particuliers sont détaillées dans les « **dispositions générales** » du présent règlement.

Article 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

Appréciation des règles prévues aux articles 2.1.1 et 2.1.2

L'application des règles définies aux articles précités concernent les façades principales et secondaires des constructions.

Ne sont ainsi pas pris en compte :

- Les saillies inférieure ou égale à 0,30 mètres par rapport au nu extérieur de la façade (débord de toit, modénature de façade...), sans que ces dernières puissent être situées en surplomb du domaine public. Au-delà de 30cm, les saillies sont considérées comme faisant partie intégrante de la façade et doivent de fait respecter les prospectus prévus par le règlement.
- Les terrasses de moins de 0,6 mètre de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel. Au-delà, elles doivent respecter les prospectus prévus par le règlement.

2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (ou privées ouvertes à la circulation publiques)

Règle générale

- Les constructions situées en **front de rue** (1^{er} rideau) doivent être implantées
 - Soit à l'alignement de la voie (Cf. figure 1 ci-dessous)
 - Soit selon l'alignement dominant (Cf. figure 2 ci-dessous) des constructions aux abords pour satisfaire au principe de continuité urbaine et paysagère.

Illustrations de la règle non opposables

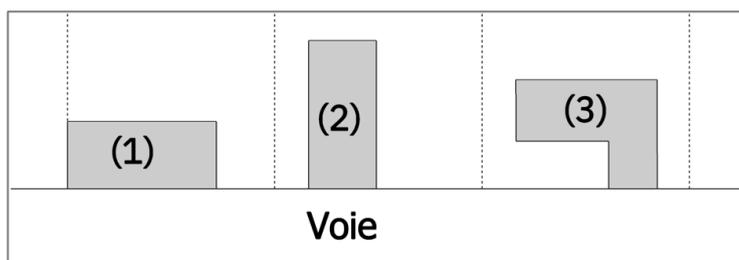


Figure 1 : Exemples d'alignement d'une construction à la voie

- (1) Façade principale
- (2) Pignon à l'alignement
- (3) Alignement partiel de la façade principale

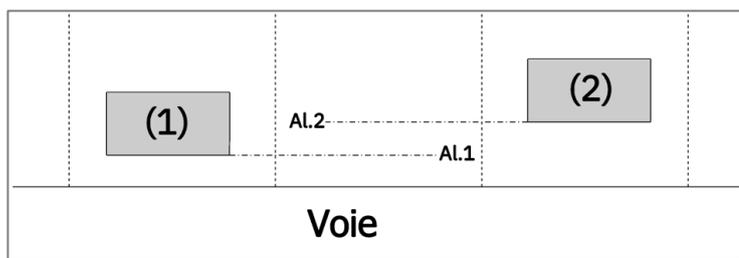


Figure 2 : Appréciation d'un alignement dominant. La façade principale de la construction à édifier entre les constructions existantes (1) et (2) doit s'inscrire entre AL.1 et AL.2.

- Les constructions implantées en **2^{ème} rideau et au-delà** doivent respecter un rapport d'orthogonalité (parallèle ou perpendiculaire) avec celle(s) implantées en front de rue.

Règle(s) alternative(s)

→ Constructions relevant de la sous-destination « Logement »

Dans le cas d'une implantation à l'alignement de la voie d'une construction dont le rez-de-chaussée relève de la sous-destination « Logement », un recul de 50cm de la façade peut être accepté pour permettre la plantation du pied de façade (figure 2 sur le schéma ci-contre).

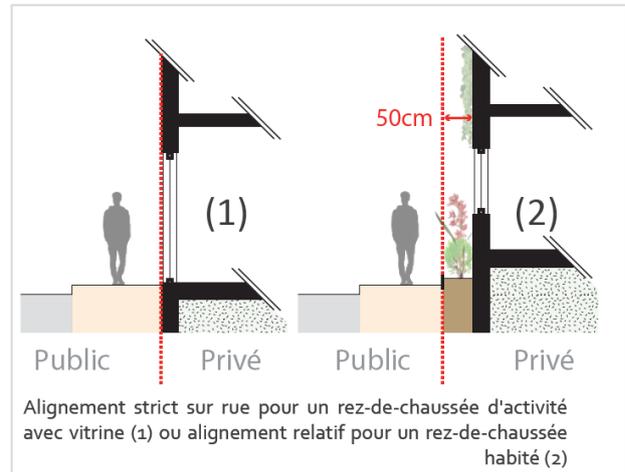
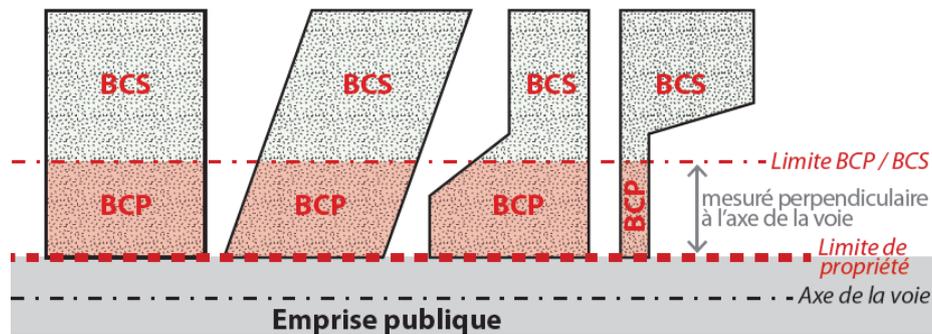


Illustration de la règle non opposable

2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le règlement prévoit des règles différentes selon que la construction à implanter se situe **en front de rue** (= bande de constructibilité principale ou BCP) ou en **fond de parcelle** (= bande de constructibilité secondaire ou



BCS). La limite entre les deux est fixée à **20m** mesuré depuis l'alignement et perpendiculairement à la voie.

- Les constructions situées en **front de rue (BCP)** peuvent être implantées :
 - Soit en limite séparative
 - Soit en recul de 3m minimum
- Les constructions implantées en **fond de parcelle (BCS)** peuvent être implantées :
 - Soit en limite séparative sous réserve que la hauteur de la construction au droit de la limite n'excède pas 3,2m de hauteur
 - Soit en recul équivalent au minimum à la moitié de la hauteur de la construction et sans pouvoir être inférieur à 3m.

2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière doit satisfaire aux exigences en matière d'accès et de desserte à destination des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

2.1.4 Hauteur des constructions

Règle générale

- Les constructions n'excéderont pas deux niveaux + comble (ou attique) au-dessus du rez-de-chaussée
- La hauteur maximale des constructions est fixée à
 - 10m à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère de la terrasse en attique
 - 14m au faitage ou au sommet de l'acrotère de la toiture-terrasse

Règles alternative(s)

→ **Constructions relevant de la destination « Équipements collectifs et services publics »**

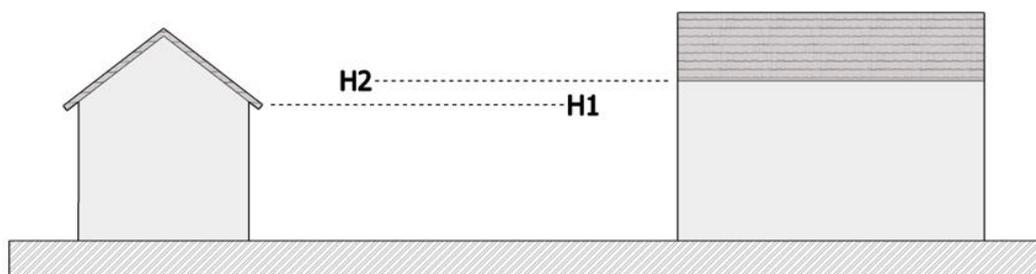
La hauteur des constructions et installations relevant de la destination précitée n'est pas réglementée. Le pétitionnaire doit justifier des mesures mises en œuvre (simulations des masques solaires générés aux solstices) pour limiter les effets d'ombres portées sur les unités foncières voisines.

→ **Construction implantée le long d'une « Séquence urbaine d'intérêt patrimonial »** (Cf. Règlement graphique)

La hauteur des constructions principales (hors annexes) édifiées en **front de rue** (aussi appelé 1^{er} rideau) doit respecter le principe de continuité urbaine et paysagère avec les constructions édifiées aux abords.

A ce titre :

- Il pourra être exigé du pétitionnaire que son projet respecte une hauteur minimale pour garantir l'effet de continuité paysagère recherché.
- Le pétitionnaire justifiera que la hauteur de la construction à édifier ne génère pas de rupture d'échelle avec le bâti environnant. Par principe, c'est la **hauteur de l'égout de toiture** qui marque l'effet de continuité. Un faible dépassement de la hauteur des constructions voisines pourra être accepté pour permettre la réalisation d'un niveau supérieur confortable en matière de hauteur sous plafond.



Exemple non opposable d'application de la règle. Dans le cas ci-dessus, la construction à édifier entre les deux constructions existantes doit rechercher une élévation de son égout de toiture dans la continuité des égouts de toiture des constructions riveraines (H1 ou H2).

Article 2.2 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère des constructions

2.2.1 Façade(s)

Règle générale

- L'organisation des ouvertures, baies, balcons et autres éléments d'ornementation d'une façade doit être le fruit d'un effort de composition d'ensemble respectant un principe d'**ordonnancement** général.
- L'utilisation de la tôle en façade est interdite pour les constructions artisanales et industrielles
- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) ne peuvent pas être laissés apparents.
- Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, tuile de béton, plaques fibrociment, etc.) sont interdits.
- Les matériaux brillants sont interdits.
- Le blanc pur, noir et gris anthracite sont interdits, sauf sur des surfaces restreintes pour souligner un élément architectural particulier.
- Les dispositifs techniques tels que les antennes radioélectriques ou paraboliques, climatisation, ventilations, pompes à chaleur, ventouses et extracteurs, etc. sont, sauf impossibilité technique avérée,

interdits en façade ; ils doivent être dissimulés à la vue depuis la voie publique (en retrait de la toiture, masque végétal, installation dans les **combles**).

- Les coffres de rangement des volets roulants devront être intégrés aux ouvertures dans lesquelles ils s'insèrent et dissimulés à la vue, à minima par un lambrequin au dessin et à la teinte sobre.
- Les portes de garages et portes d'entrée auront un dessin sobre. Dans le cas de portes à enroulement ou à bascule, leur caisson technique ne devra pas être visible depuis l'espace public.

2.2.2 Toiture

- Les toitures-terrasses sont interdites en dehors des exceptions suivantes :
 - Pour les constructions regroupant 5 logements ou plus,
 - Pour les extensions des constructions existantes, sous réserve que ladite extension soit d'un gabarit plus faible que la construction existante.

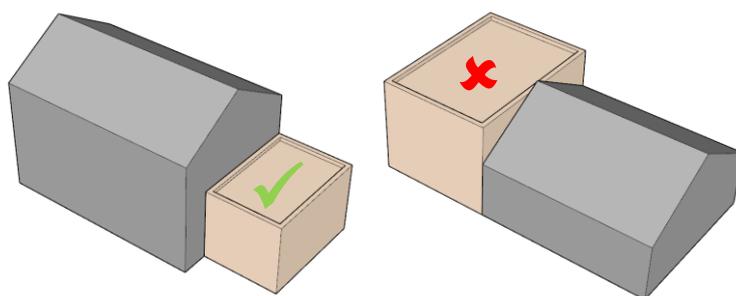
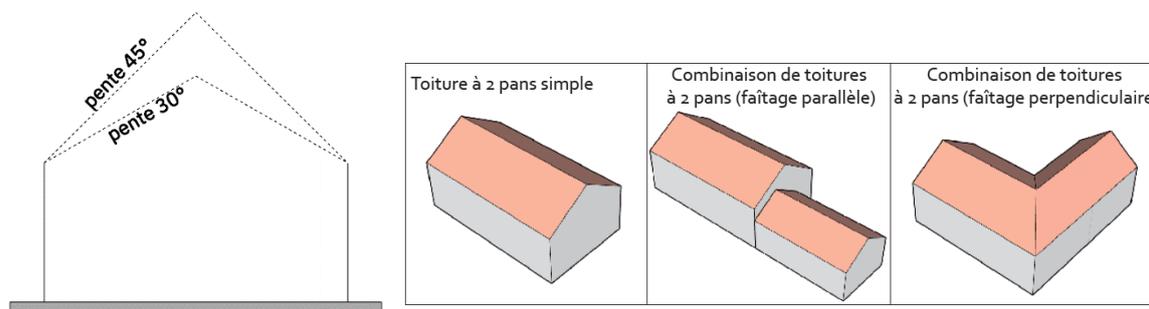


Illustration non opposable.

A gauche : gabarit en extension plus faible que la construction existante

A droite : gabarit en extension plus important que la construction existante

- Les toitures à 2 pans (ou combinaison de toitures à 2 pans) respecteront des pentes comprises entre 35° et 45° (entre 70% et 100%). Des pentes plus faibles pourront être acceptées pour les constructions relevant des sous-destinations « **exploitation agricole** » et « **industrie** », sous réserve de ne pas remettre en cause la bonne insertion des constructions dans le paysage urbain.



Illustrations non opposables : à gauche pentes de toit mini et maxi (hors exploitation agricole et industrie) ; à droite : exemples de toiture à 2 pans ou combinaisons de toiture à 2 pans

- Les toitures à croupe sont autorisées sous réserve que le bâtiment comporte au moins 1 niveau au-dessus du rez-de-chaussée.
- Les couvertures en tuiles seront choisies dans les teintes rouge à brun. Des teintes différentes pourront être acceptées pour les constructions relevant de la sous-destination « **industrie** », sous réserve de ne pas remettre en cause la bonne insertion des constructions dans le paysage urbain.
- Création d'ouverture(s) en toiture :
 - En cas de création d'ouverture(s) en toiture pour l'éclairage des combles (châssis de toit ou lucarne), leur positionnement doit s'harmoniser avec la composition générale de la façade. Autrement dit, sauf impossibilité technique que le pétitionnaire devra démontrer, les châssis de toit et les lucarnes doivent être alignés verticalement sur les baies ou les trumeaux de la façade (Cf. illustrations ci-dessous).
 - Les rehaussements de toiture du type lucarnes rampantes ou retroussées sont interdites (Cf. illustrations ci-dessous)
 - Seules sont autorisées les lucarnes à croupe ou à 2 pans (Cf. illustrations ci-dessous).

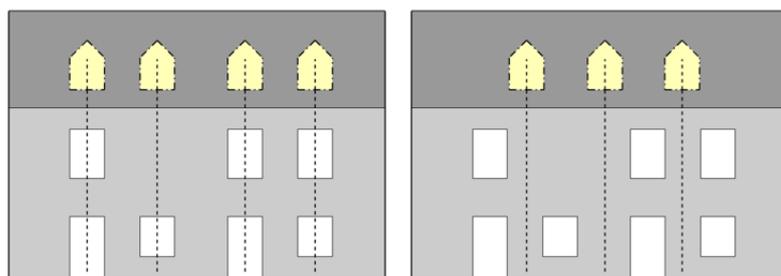
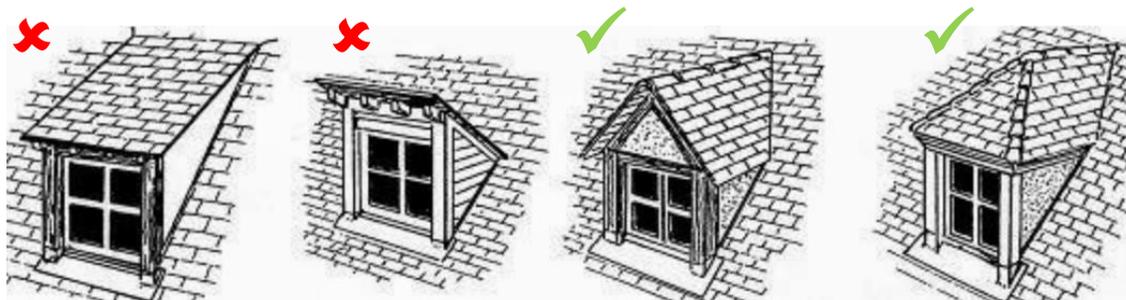


Illustration non opposable. A gauche : alignement des lucarnes sur les baies
A droite : alignement des lucarnes sur les trumeaux de la façade



De gauche à droite : lucarne rampante, lucarne retroussée, lucarne à deux pans dite jacobine, lucarne à croupe dite capucine

2.2.3 Clôtures

Règle générale

- La hauteur des clôtures sur les voies et emprises publiques ainsi qu'en limite séparative est limitée à **1,8m**.
- La hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau altimétrique de la limite de la voie ou emprise publique qui la jouxte ou du niveau altimétrique du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.
- Les clôtures édifiées le long des **voies et emprises publiques** seront composées :
 - Soit d'un mur en pierres brutes (d'aspect local) ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal)
 - Soit d'un mur bahut en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal), ou en pierre. Ce mur pourra être surmonté d'une grille à barreaudage vertical, éventuellement doublés d'une haie.
- Les clôtures édifiées en **limites séparatives** seront composées :
 - Soit du même type que celle édifiée le long des voies et emprises publiques ;
 - Soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie diversifiée (minimum 2 essences de végétaux)

Les matériaux utilisés en clôture doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type brique creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Les murs de clôture doivent être recouverts dans leur totalité.

Les éléments accessibles depuis la voie ou l'emprise publique tels que les coffrets techniques, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture.

Règle(s) alternative(s)

→ Dérogation à la règle de hauteur définie par le règlement

Une hauteur différente de la hauteur maximale définie dans la règle générale peut être admise ou imposée, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :

- Pour la réfection et/ou l'extension des clôtures en fer forgé ou de murs en pierres de qualité existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité ;

- Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment à l'angle de deux voies ou dans un virage, toute réalisation de clôture en bordure d'emprise publique ou de voie pourra être limitée en hauteur en deçà de la hauteur réglementaire maximale définie par le présent règlement ;
- Pour les constructions relevant de la destination « *Équipements d'intérêt collectif et services publics* », la hauteur des clôtures peut être supérieure à celle maximale imposée par le règlement de la zone si des nécessités techniques, fonctionnelles ou de sécurité le justifient.

Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

2.3.1 Coefficients d'espace libre et de pleine-terre

- A l'échelle de l'unité foncière, minimum 50% de sa surface doit demeurer libre de toute construction.
- A l'échelle de l'unité foncière, minimum 25% de sa surface doit être en pleine-terre et végétalisé.

2.3.2 Plantation d'arbres

- Il est exigé la plantation d'un arbre par tranche entamée de **100m²** d'espace minimum en pleine-terre exigé par la règle générale.

2.3.3 Traitement paysager des aires de stationnement

- Si le projet nécessite ou projette la création de **10 places de stationnement ou plus**, au moins la moitié d'entre elles seront perméables pour permettre l'infiltration des eaux de pluie.
- Il est exigé la plantation au sein de l'unité foncière d'un arbre par tranche de **4 places** de stationnement entamée. Ces arbres s'additionnent avec ceux prévus à l'article 2.3.2.

Article 2.4 : Stationnement

2.4.1 Stationnement des véhicules à moteur

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des emprises publiques ou voies.

Les espaces de stationnement doivent être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat. Dans ce cas, les espaces de stationnement doivent être facilement accessibles à pied et situés dans un rayon de 200 mètres à compter de l'entrée de la construction

Quelle que soit la destination ou la sous-destination de la construction, les places de stationnement non réalisées dans un volume construit devront faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble en surface, y compris les délaissés (espaces non occupés par les véhicules), dans les conditions définies au présent règlement.

Mode de calcul des places de stationnement

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

Cas d'une extension de construction existante

Le nombre de place exigé est celui prévu dans le tableau « *norme de stationnement* » ci-après en prenant en compte uniquement le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions de logements existants tant qu'il n'en résulte pas la création de logement nouveau.

Cas du changement de destination d'une construction existante

Le nombre de place exigé est celui prévu dans le tableau « normes de stationnement » ci-après en prenant en compte la totalité de surface dont le statut d'occupation a changé.

Les transformations de garages en pièces à vivre sont interdites si la suppression des places de stationnement existantes nécessaires à la construction n'est pas compensée ailleurs sur l'unité foncière.

Cas d'une réhabilitation d'une construction existante

Aucune place de stationnement supplémentaire n'est requise dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer de nouveaux logements par division ou changement de destination, les normes définies au tableau « norme de stationnement » ci-après sont applicables.

Possibilité de mutualisation des places de stationnement

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le stationnement peut être mutualisé par la réalisation de parkings collectifs sur l'unité foncière du projet. En cas de mutualisation, les normes s'appliquent à l'ensemble des projets.

Normes de stationnement

Destinations / sous-destinations	Normes de stationnement applicable
« Logement »	2 places par logement minimum, sauf dans le cas des logements sociaux qui ne peuvent bénéficier que d'1 place par logement.
« Hébergement »	Nécessité d'une étude portant sur les besoins. Des places destinées aux employés et aux visiteurs devront être prévues, sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité.
« Artisanat et commerce de détail »	Il est exigé au minimum la création d'1 place de stationnement par tranche entamée de 40m ² de surface de vente. <i>Par exemple, un local de 35m² doit prévoir au moins 1 place, un local de 60m² doit en prévoir 2, un local de 140m² doit en prévoir 4.</i>
« Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »	Il est exigé au minimum la création d'1 place de stationnement par tranche entamée de 40m ² de surface de plancher. <i>Par exemple, un local de 35m² doit prévoir au moins 1 place, un local de 60m² doit en prévoir 2, un local de 140m² doit en prévoir 4.</i>
« Industrie »	Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction de la destination des constructions ; du type d'activité ; et de la situation géographique du projet. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
« Restauration »	Il est exigé au minimum la création d'1 place de stationnement par tranche entamée de 20 m ² de salle de restauration.
« Hôtels »	Il est exigé au minimum la création d'1 place de stationnement par tranche entamée de 2 chambres.
« Bureau »	Il est exigé au minimum la création d'1 place de stationnement par tranche entamée de 50m ² de surface de plancher.
« Équipements d'intérêt collectif et services publics »	Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de la nature de l'équipement, de sa situation géographique, du regroupement de différents équipements sur le même site.

- Les aires de stationnement devront prévoir à minima la création d'une borne de rechargement pour véhicule électrique par tranche de 15 places de stationnement créées.

Places « visiteurs »

- Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (Cf. définition dans le lexique), il est exigé la réalisation de 0,5 places par logement (arrondi à l'unité supérieure) sur les espaces communs de l'opération.

- Cette règle des places visiteurs ne s'applique pas aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État ni aux hébergements.

2.4.2 Stationnement des vélos

Toutes les constructions neuves à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements et celles à usage d'activités (bureaux et industrie) devront prévoir la réalisation de garages ou d'aires de stationnement sécurisés à destination des vélos, à raison de :

- 1,5 m² par **logement** créé ;
- 1,5 m² par tranche de 50m² de surface de plancher pour un établissement de la sous-destination « **bureau** »
- 1,5m² par tranche de 100 m² de surface de plancher pour un établissement de la sous-destination « **industrie** »

Sauf en cas d'impossibilité technique démontrée par le projet, cette obligation concerne également les changements de destination et les projets de réhabilitation entraînant la création de deux logements ou plus.

Section 3 : Équipements et réseaux

Article 3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 Les accès

Pour être constructible un terrain doit avoir **accès** à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Elles peuvent également être refusées si les **accès** présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces **accès**. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des **accès**, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour toute construction nouvelle à usage d'activités (artisanales, commerciales, ou industrielle) ou d'habitation collective, l'approche des véhicules de ramassage des ordures ménagères devra être assurée.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la voie publique (ou destinée à être classée dans le réseau des voies publiques)

Dans le cas d'une division d'un terrain en vue de créer des lots à bâtir, tout nouvel **accès** ne peut desservir que 2 lots et/ou 4 logements supplémentaires non compris les constructions d'origine. Au-delà de 2 lots et/ou de 4 logements à desservir, la création d'une voie ouverte à la circulation publique est obligatoire.

3.1.2 Les voiries

L'emprise de toute voie nouvelle privée, par ses dimensions, ses formes et caractéristiques techniques, doit présenter au minimum les particularités suivantes :

- Être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elle doit desservir ;
- Assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- Permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, et des services de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, afin de faciliter le croisement des véhicules à l'intérieur d'une même opération, tout projet faisant l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble (Cf. définition dans le lexique) devra prévoir une voie d'accès d'une emprise de 6 m de largeur minimum.

Afin d'assurer une circulation fluide et une bonne perméabilité urbaine, les voies en impasse sont interdites. Toutefois, sous réserve d'une justification spécifique liée à la configuration du tissu urbain, aux voies et emprises publiques desservant l'opération, etc., les opérations d'aménagement d'ensemble sont autorisées à créer des voies en impasse à condition qu'elles n'excèdent pas 50 m de longueur.

De surcroît, l'extrémité de ces voies doit être aménagée pour permettre le retournement des véhicules de défense incendie et de collecte des déchets.

Article 3.2 : Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants, selon le règlement propre à chaque type de réseaux.

Pour le cas où une rétrocession à terme d'une voie interne d'opération et des réseaux associés serait envisagée, le demandeur devra se rapprocher en amont des gestionnaires compétents en matière d'eau potable, d'assainissement des eaux usées, d'eaux pluviales et d'éclairage public, afin de connaître les modalités techniques à respecter pour l'intégration du réseau à créer dans le patrimoine public.

3.2.1 Le réseau d'eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3.2.2 Le réseau d'eaux usées

Dès lors que la construction se situe dans le zonage d'assainissement collectif de la commune, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents afin de ne pas altérer le milieu récepteur.

Pour les parcelles non desservies par le réseau d'assainissement des eaux usées, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être autorisé s'il est conforme aux dispositions légales en vigueur. Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), doit valider le projet sur la base d'un dossier établi par le maître d'ouvrage, après vérification notamment de sa faisabilité, de son implantation, de son dimensionnement, etc.

3.2.3 Le réseau d'eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. Les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront être rejetées dans le réseau public qu'en dernier recours.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies (notamment dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement unitaire).

Dans le cadre de projets individuels, il est recommandé la mise en œuvre d'un ouvrage de récupération des eaux pluviales et il est exigé une gestion des eaux pluviales issues des toitures de préférence par infiltration, ou à défaut par rétention et régulation avant rejet en dehors de la parcelle.

Dans le cadre d'opérations d'ensembles, il est recommandé la mise en œuvre d'un ouvrage de récupération des eaux pluviales et il est exigé une gestion des eaux pluviales de l'ensemble des surfaces de toiture projetée au sol

ou des surfaces imperméabilisées de préférence par infiltration, ou à défaut par rétention et régulation avant rejet en dehors de l'emprise du projet.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration (nature du sol, zone du PPRI excluant l'infiltration, ...), le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel ou à défaut, sur justification (étude), vers la canalisation publique ad hoc, selon les prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

Le stockage nécessaire à la rétention des eaux sera dimensionné par une étude de telle façon que les surfaces imperméabilisées ne génèrent pas un ruissellement excédant le rejet naturel avant travaux.

Le pétitionnaire peut également recourir à des systèmes de récupération des eaux pluviales dans un objectif de réutilisation (arrosage des espaces verts, usage sanitaire). Ces systèmes de collecte des eaux pluviales doivent être préférentiellement enterrés, à défaut ils doivent bénéficier d'une intégration paysagère renforcée.

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant. L'étude de ces aménagements et leurs réalisations seront à la charge exclusive et sous la responsabilité du pétitionnaire.

Le demandeur devra se garantir contre les éventuelles mises en charge de l'égout communal et les eaux de ruissellement jusqu'à une altitude au moins égale à celle de la chaussée.

3.2.4 L'éclairage des voies

L'éclairage des voies de desserte d'une opération de construction privée devra privilégier les technologies écoresponsables (leds, variateurs de puissance, voire extinction à heure programmée).

Dans le cadre d'une opération de construction incluant la création d'un réseau d'éclairage, le demandeur devra se rapprocher en amont du gestionnaire compétent pour obtenir les modalités techniques à respecter.

3.2.5 Les réseaux secs

Sauf impossibilité technique justifiée, les réseaux d'électricité et de télécommunication devront être établis en souterrain.

Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir :

- Soit son intégration dans un **bâtiment** lorsque cela est possible ;
- Soit son intégration paysagère (haie, écran végétal) pour limiter la visibilité de cet élément technique.

3.2.6 Les déchets

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les aménagements nécessaires à la collecte des déchets ménagers devront être examinés avec le service gestionnaire de la collecte. Celui-ci pourra exiger des emplacements dédiés à l'installation de conteneurs collectifs enterrés ou la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour les conteneurs d'ordures ménagères. Ces derniers répondront aux obligations réglementaires en vigueur, ils faciliteront l'accès des véhicules de ramassage et s'intégreront à l'opération et au paysage environnant.

ZONE AUE

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

Article 1.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1.1 Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

Règle générale

Les tableaux ci-après détaillent pour chaque destination et sous-destinations (Cf. lexique) la règle générale applicable au sein de la zone.

- **X** signifie que la sous-destination est interdite
- **✓** signifie que la sous-destination est autorisée
- **(-)** signifie que la sous-destination est autorisée sous réserve de respecter certaines conditions. Ces conditions sont détaillées à la suite du tableau.

Destination	Sous-destination	Régime applicable
Exploitation agricoles et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	(1)
	Hébergement	X
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	(2)
	Commerce de gros	✓
	Activité de service avec accueil de clientèle	X
	Hôtel	X
	Autres hébergements touristiques	X
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	X
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	✓
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salle d'art et de spectacle	X
	Équipements sportifs	X
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Lieux de culte	X
	Autres équipements recevant du public	X
	Industrie	✓
	Entrepôt	✓
	Bureau	✓
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

(1) Les projets relevant de la sous-destination « **Logement** » sont autorisés sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- Ne pas excéder un seul logement par établissement ;
- Constituer un logement de gardiennage du site, justifié par la nature des activités ;
- Ne pas excéder 80m² de surface de plancher ;
- Être intégré où constituer une extension du bâtiment d'activité.

(2) Les projets relevant de la sous-destination « **Restauration** » sont autorisés sous réserve que la surface de plancher ne soit pas inférieure à 200m².

1.1.2 Autres occupations et usages des sols interdits ou soumis à conditions

Sont interdits :

- L'implantation **d'habitations légères de loisir et le stationnement de caravanes** en dehors des terrains aménagés à cet effet

Sont autorisés sous conditions :

- **Les projets d'ICPE quelque que soient leur nature**, sous réserve que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante au regard de l'environnement de la zone, et que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- Le **dépôt** de véhicule usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et de matériaux de démolition ou de récupération sous réserve qu'ils soient intégrés dans un bâtiment, ou à minima qu'ils bénéficient d'un traitement paysager et végétalisé qui les rendent non visibles depuis les voies publiques.
- **Les affouillements et exhaussements du sol** à condition d'être nécessaire (selon les cas) :
 - ✓ Aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt paysager et environnemental du secteur ;
 - ✓ À des travaux de protection contre les inondations, les risques et les nuisances ;
 - ✓ À des aménagements paysagers ;
 - ✓ À des aménagements hydrauliques (rétention des eaux pluviales par exemple) ;
 - ✓ À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ✓ À la réalisation de recherches archéologiques.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

Protection du patrimoine naturel et paysager (Cf. règlement graphique)

Le règlement graphique repère des éléments du patrimoine naturel et paysager qui bénéficient d'une protection renforcée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions qui s'appliquent à ces éléments particuliers sont détaillées dans les « **dispositions générales** » du présent règlement.

Article 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

Appréciation des règles prévues aux articles 2.1.1 et 2.1.2

L'application des règles définies aux articles précités concernent les façades principales et secondaires des constructions.

Ne sont ainsi pas pris en compte :

- Les saillies inférieure ou égale à 0,30 mètres par rapport au nu extérieur de la façade (débord de toit, modénature de façade...), sans que ces dernières puissent être situées en surplomb du domaine public. Au-delà de 30cm, les saillies sont considérées comme faisant partie intégrante de la façade et doivent de fait respecter les prospects prévus par le règlement.
- Les terrasses de moins de 0,6 mètre de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel. Au-delà, elles doivent respecter les prospects prévus par le règlement.

2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (ou privées ouvertes à la circulation publiques)

- Les constructions doivent s'implanter en recul de **3m minimum** des voies et emprises publiques.

2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait de 3m minimum.

Règle(s) alternative(s)

- Un retrait de **10m minimum** est imposé lorsque la limite séparative jouxte une unité foncière classée en zone A ou N (incluant l'ensemble de leurs sous-secteurs), ainsi qu'en zone UA, UB, et UN.

2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière doit satisfaire aux exigences en matière d'accès et de desserte à destination des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

2.1.4 Hauteur des constructions

- La hauteur maximale des constructions est fixée à **15m** au faitage ou au sommet de l'acrotère de la toiture-terrasse.

Article 2.2 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère des constructions

2.2.1 Façade(s)

- Un bâtiment présentant une façade sur rue (ou façade principale) supérieure à **30m** de longueur doit justifier de variations (hauteur, plans de façade, rythme des ouvertures, matériaux) pour en atténuer l'aspect monolithique.

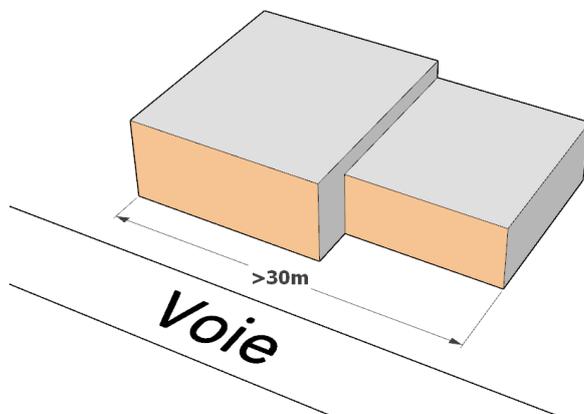


Illustration non opposable, exemple d'application de la règle ci-dessus.

La façade principale est supérieure à 30m. A ce titre, un décalage en plan créé 2 plans de façades, et une différence de hauteur entre la partie droite et la partie gauche du bâtiment créé un jeu de hauteur atténuant son aspect monolithique

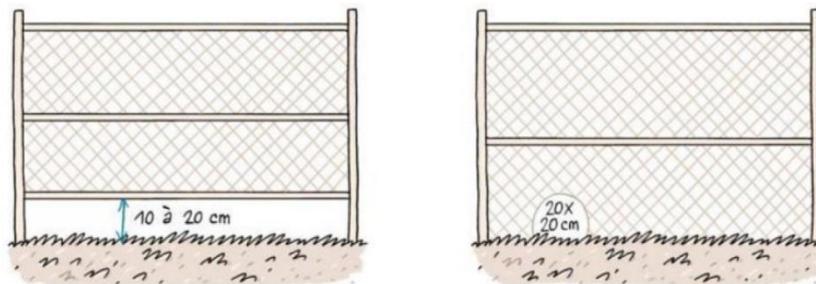
- La façade principale visible depuis la voie ou emprise publique ne peut être borgne, et doit bénéficier d'un traitement plus qualitatif que les autres façades, notamment au regard des percements (nombre, alignement, rythme, proportion) et des matériaux employés.
- Les enseignes doivent être intégrées à la composition générale de la façade
- Selon la visibilité des façades secondaire depuis d'autres voies ou emprises publiques, il pourra être exigé le même niveau d'exigence que pour la façade principale.
- Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation.
 - Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, tuile de béton, plaques fibrociment, etc.) sont interdits.
 - Les matériaux bruts (parpaing, béton ...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.
- Les matériaux brillants sont interdits.
- Les teintes noir, blanc pur et les couleurs vives sont interdites

2.2.2 Toiture

- Les matériaux brillants sont interdits.
- La teinte des toitures sera plus sombre que celle des façades (sauf en cas de toiture-terrasse)

2.2.3 Clôtures

- Elles sont composées soit d'un mur bahut en maçonnerie enduite et surmonté d'une grille à barreaudage vertical ; soit d'un grillage.
- La teinte du mur bahut doit s'harmoniser avec la teinte de la façade du bâtiment.
- Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits pour les grilles et grillages.
- Sauf exception justifiée par la nature et la sensibilité des activités projetées, la hauteur des clôtures ne peut pas excéder **2m**.
- Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment à l'angle de deux voies ou dans un virage, toute réalisation de clôture en bordure d'emprise publique ou de voie pourra être limitée en hauteur en deçà de la hauteur réglementaire maximale définie par le présent règlement ;
- Les clôtures doivent intégrer des ouvertures au niveau du sol permettant le passage de la petite faune terrestre (Cf. illustration ci-dessous)



Illustrations non opposables. Exemples d'ouvertures continue ou ponctuelle en pied de clôture favorable au déplacement de la petite faune terrestre

Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

2.3.1 Coefficients d'espace libre et de pleine-terre

- A l'échelle de l'unité foncière, minimum 40% de sa surface doit demeurer libre de toute construction.
- A l'échelle de l'unité foncière, minimum 15% de sa surface doit être en pleine-terre et végétalisé.

2.3.2 Plantation d'arbres

- Il est exigé la plantation d'un arbre par tranche entamée de **100m²** d'espace minimum en pleine-terre exigé par la règle générale.

2.3.3 Traitement paysager des aires de stationnement

- Si le projet nécessite ou projette la création de **10 places de stationnement ou plus**, au moins la moitié d'entre elles seront perméables pour permettre l'infiltration des eaux de pluie.
- Il est exigé la plantation au sein de l'unité foncière d'un arbre par tranche de **4 places** de stationnement entamée. Ces arbres s'additionnent avec ceux prévus à l'article 2.3.2.

Article 2.4 : Stationnement

2.4.1 Stationnement des véhicules à moteur

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des emprises publiques ou voies.

Les espaces de stationnement doivent être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat. Dans ce cas, les espaces de stationnement doivent être facilement accessibles à pied et situés dans un rayon de 200 mètres à compter de l'entrée de la construction

Quelle que soit la destination ou la sous-destination de la construction, les places de stationnement non réalisées dans un volume construit devront faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble en surface, y compris les délaissés (espaces non occupés par les véhicules), dans les conditions définies au présent règlement.

Mode de calcul des places de stationnement

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

Cas d'une extension de construction existante

Le nombre de place exigé est celui prévu dans le tableau « norme de stationnement » ci-après en prenant en compte uniquement le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

Cas du changement de destination d'une construction existante

Le nombre de place exigé est celui prévu dans le tableau « normes de stationnement » ci-après en prenant en compte la totalité de surface dont le statut d'occupation a changé.

Possibilité de mutualisation des places de stationnement

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le stationnement peut être mutualisé par la réalisation de parkings collectifs sur l'unité foncière du projet. En cas de mutualisation, les normes s'appliquent à l'ensemble des projets.

Normes de stationnement

Destinations / sous-destinations	Normes de stationnement applicable
« Logement »	2 places par logement minimum
« Commerce de gros »	Il est exigé au minimum la création d'1 place de stationnement par tranche entamée de 40m ² de surface de vente.
« Industrie »	Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction de la destination des constructions ; du type d'activité ; et de la situation géographique du projet. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
« Restauration »	Il est exigé au minimum la création d'1 place de stationnement par tranche entamée de 20 m ² de salle de restauration.
« Bureau »	Il est exigé au minimum la création d'1 place de stationnement par tranche entamée de 50m ² de surface de plancher.

« Équipements d'intérêt collectif et services publics »	Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de la nature de l'équipement, de sa situation géographique, du regroupement de différents équipements sur le même site.
---	--

- Les aires de stationnement devront prévoir à minima la création d'une borne de rechargement pour véhicule électrique par tranche de 15 places de stationnement créées.

2.4.2 Stationnement des vélos

Les projets de constructions devront prévoir la réalisation de garages ou d'aires de stationnement sécurisés à destination des vélos, à raison de :

- 1,5 m² par tranche de 50m² de surface de plancher pour un établissement de la sous-destination « *bureau* »
- 1,5m² par tranche de 100 m² de surface de plancher pour un établissement de la sous-destination « *industrie* »

Section 3 : Équipements et réseaux

Article 3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 Les accès

Pour être constructible un terrain doit avoir **accès** à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Elles peuvent également être refusées si les **accès** présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces **accès**. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des **accès**, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour toute construction nouvelle à usage d'activités (artisanales, commerciales, ou industrielle) ou d'habitation collective, l'approche des véhicules de ramassage des ordures ménagères devra être assurée.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la voie publique (ou destinée à être classée dans le réseau des voies publiques)

Dans le cas d'une division d'un terrain en vue de créer des lots à bâtir, tout nouvel **accès** ne peut desservir que 2 lots et/ou 4 logements supplémentaires non compris les constructions d'origine. Au-delà de 2 lots et/ou de 4 logements à desservir, la création d'une voie ouverte à la circulation publique est obligatoire.

3.1.2 Les voiries

L'emprise de toute voie nouvelle privée, par ses dimensions, ses formes et caractéristiques techniques, doit présenter au minimum les particularités suivantes :

- Être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elle doit desservir ;
- Assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- Permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, et des services de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, afin de faciliter le croisement des véhicules à l'intérieur d'une même opération, tout projet faisant l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble (Cf. définition dans le lexique) devra prévoir une voie d'**accès** d'une emprise de 8 m de largeur minimum.

Afin d'assurer une circulation fluide et une bonne perméabilité urbaine, les voies en impasse sont interdites. Toutefois, sous réserve d'une justification spécifique liée à la configuration du tissu urbain, aux voies et emprises publiques desservant l'opération, etc., les opérations d'aménagement d'ensemble sont autorisées à créer des voies en impasse à condition qu'elles n'excèdent pas 100 m de longueur.

De surcroît, l'extrémité de ces voies doit être aménagée pour permettre le retournement des véhicules de défense incendie et de collecte des déchets.

Article 3.2 : Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants, selon le règlement propre à chaque type de réseaux.

Pour le cas où une rétrocession à terme d'une voie interne d'opération et des réseaux associés serait envisagée, le demandeur devra se rapprocher en amont des gestionnaires compétents en matière d'eau potable, d'assainissement des eaux usées, d'eaux pluviales et d'éclairage public, afin de connaître les modalités techniques à respecter pour l'intégration du réseau à créer dans le patrimoine public.

3.2.1 Le réseau d'eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3.2.2 Le réseau d'eaux usées

Dès lors que la construction se situe dans le zonage d'assainissement collectif de la commune, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents afin de ne pas altérer le milieu récepteur.

Pour les parcelles non desservies par le réseau d'assainissement des eaux usées, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être autorisé s'il est conforme aux dispositions légales en vigueur. Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), doit valider le projet sur la base d'un dossier établi par le maître d'ouvrage, après vérification notamment de sa faisabilité, de son implantation, de son dimensionnement, etc.

3.2.3 Le réseau d'eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. Les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront être rejetées dans le réseau public qu'en dernier recours.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies (notamment dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement unitaire).

Dans le cadre de projets individuels, il est recommandé la mise en œuvre d'un ouvrage de récupération des eaux pluviales et il est exigé une gestion des eaux pluviales issues des toitures de préférence par infiltration, ou à défaut par rétention et régulation avant rejet en dehors de la parcelle.

Dans le cadre d'opérations d'ensembles, il est recommandé la mise en œuvre d'un ouvrage de récupération des eaux pluviales et il est exigé une gestion des eaux pluviales de l'ensemble des surfaces de toiture projetée au sol ou des surfaces imperméabilisées de préférence par infiltration, ou à défaut par rétention et régulation avant rejet en dehors de l'emprise du projet.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration (nature du sol, zone du PPRI excluant l'infiltration, ...), le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel ou

à défaut, sur justification (étude), vers la canalisation publique ad hoc, selon les prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

Le stockage nécessaire à la rétention des eaux sera dimensionné par une étude de telle façon que les surfaces imperméabilisées ne génèrent pas un ruissellement excédant le rejet naturel avant travaux.

Le pétitionnaire peut également recourir à des systèmes de récupération des eaux pluviales dans un objectif de réutilisation (arrosage des espaces verts, usage sanitaire). Ces systèmes de collecte des eaux pluviales doivent être préférentiellement enterrés, à défaut ils doivent bénéficier d'une intégration paysagère renforcée.

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant. L'étude de ces aménagements et leurs réalisations seront à la charge exclusive et sous la responsabilité du pétitionnaire.

Le demandeur devra se garantir contre les éventuelles mises en charge de l'égout communal et les eaux de ruissellement jusqu'à une altitude au moins égale à celle de la chaussée.

3.2.4 L'éclairage des voies

L'éclairage des voies de desserte d'une opération de construction privée devra privilégier les technologies écoresponsables (leds, variateurs de puissance, voire extinction à heure programmée).

Dans le cadre d'une opération de construction incluant la création d'un réseau d'éclairage, le demandeur devra se rapprocher en amont du gestionnaire compétent pour obtenir les modalités techniques à respecter.

3.2.5 Les réseaux secs

Sauf impossibilité technique justifiée, les réseaux d'électricité et de télécommunication devront être établis en souterrain.

Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir :

- Soit son intégration dans un **bâtiment** lorsque cela est possible ;
- Soit son intégration paysagère (haie, écran végétal) pour limiter la visibilité de cet élément technique.

3.2.6 Les déchets

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les aménagements nécessaires à la collecte des déchets ménagers devront être examinés avec le service gestionnaire de la collecte. Celui-ci pourra exiger des emplacements dédiés à l'installation de conteneurs collectifs enterrés ou la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour les conteneurs d'ordures ménagères. Ces derniers répondront aux obligations réglementaires en vigueur, ils faciliteront l'accès des véhicules de ramassage et s'intégreront à l'opération et au paysage environnant.

ZONES A ET AS

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

Article 1.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1.1 Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

Règle générale

Les tableaux ci-après détaillent pour chaque destination et sous-destinations (Cf. lexique) la règle générale applicable au sein de la zone.

- **X** signifie que la sous-destination est interdite
- **✓** signifie que la sous-destination est autorisée
- **(-)** signifie que la sous-destination est autorisée sous réserve de respecter certaines conditions. Ces conditions sont détaillées à la suite du tableau.

Destination	Sous-destination	A	As
Exploitation agricoles et forestière	Exploitation agricole	✓	(1)
	Exploitation forestière	X	X
Habitation	Logement	(2)	X
	Hébergement	X	X
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	X
	Restauration	X	X
	Commerce de gros	X	X
	Activité de service avec accueil de clientèle	X	X
	Hôtel	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	X
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	X	X
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	(3)	(3)
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
	Salle d'art et de spectacle	X	X
	Équipements sportifs	X	X
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Lieux de culte	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X
	Industrie	X	X
	Entrepôt	X	X
	Bureau	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X

(1) Les constructions relevant de la sous-destination « **Exploitation agricole** » sont autorisées en **As** sous réserve que le pétitionnaire justifie de la nécessité de l'édifier sur le terrain classé en As ; ou à l'inverse de l'impossibilité de l'édifier en zone A.

(2) Les constructions relevant de la sous-destination « **Logement** » sont autorisées sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Pas plus d'un logement ne peut être autorisé par siège d'exploitation ;
- Le logement doit être lié et nécessaire aux activités d'une exploitation agricole (gardiennage, surveillance rapprochée et continue) ;
- Le logement doit être inclus dans un rayon de 50m autour des bâtiments de l'exploitation agricole dont il dépend.

(3) Les constructions et installations relevant de la sous-destination « **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » sont autorisées sous réserve :

- Qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Règle(s) alternative(s)

→ « **Bâtiment pouvant changer de destination** au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme » (Cf. Règlement graphique)

Au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, le changement de destination d'une construction existante repérée au règlement graphique comme « *bâtiment pouvant changer de destination* » est autorisé sous réserve du respect des conditions suivantes :

- ✓ Le projet ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.
- ✓ Le projet est compatible avec les infrastructures et réseaux existants
- ✓ La ou les nouvelle(s) sous-destination(s) du bâtiment correspond à l'une ou plusieurs des sous-destinations suivantes :
 - « **Logement** »
 - « **Restauration** »
 - « **Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** »
 - « **Hôtel** »

1.1.2 Autres occupations et usages des sols interdits ou soumis à conditions

Sont interdits :

- L'implantation d'**habitations légères de loisir et le stationnement de caravanes** en dehors des terrains aménagés à cet effet
- Le **dépôt** de véhicule usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et de matériaux de démolition ou de récupération

Sont autorisés sous conditions :

- **Les projets d'ICPE quelque que soient leur nature**, sous réserve que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante au regard de l'environnement de la zone, et que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- **Les affouillements et exhaussements du sol** à condition d'être nécessaire (selon les cas) :
 - ✓ Aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt paysager et environnemental du secteur ;
 - ✓ À des travaux de protection contre les inondations, les risques et les nuisances ;
 - ✓ À des aménagements paysagers ;

- ✓ À des aménagements hydrauliques (rétention des eaux pluviales par exemple) ;
- ✓ À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- ✓ À la réalisation de recherches archéologiques.

→ Évolution des habitations existantes

Les habitations existantes à la date d'approbation du PLU et régulièrement édifiées peuvent :

- ✓ Faire l'objet d'une **extension** sous réserve que :
 - Son emprise au sol avant travaux d'extension ne soit pas inférieure à 50m² ;
 - Son extension n'excède pas 50m² d'emprise au sol supplémentaire.
 - Sa hauteur n'excède pas la hauteur de la construction existante à l'égout de toit et au faitage
- ✓ Construire une ou plusieurs **annexes** sous réserve que :
 - L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des annexes de l'habitation n'excède pas 100m²
 - Les annexes supérieures à 5m² de surface de plancher et dissociées de l'habitations sont situées dans un périmètre de 30m autour de l'habitation dont elles dépendent.
- ✓ Construire une **piscine** sous réserve qu'elle soit incluse dans un périmètre de 30m autour de l'habitation dont elle dépend.

→ Évolution des autres constructions existantes dont la destination ou sous-destination est interdite par le présent règlement

Les constructions existantes qui ne sont pas à usage d'habitation peuvent construire une extension sous réserve que ladite extension soit limitée à 25% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle de la construction existante, dans la limite de 300m² d'emprise au sol supplémentaire maximum, et ce jusqu'à la prochaine révision du PLU.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

Protection du patrimoine urbain et architectural (Cf. règlement graphique)

Le règlement graphique repère des éléments du patrimoine urbain et architectural qui bénéficient d'une protection renforcée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions qui s'appliquent à ces éléments particuliers sont détaillées dans les « **dispositions générales** » du présent règlement et dans les différents articles du règlement de la zone.

Protection du patrimoine naturel et paysager (Cf. règlement graphique)

Le règlement graphique repère des éléments du patrimoine naturel et paysager qui bénéficient d'une protection renforcée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions qui s'appliquent à ces éléments particuliers sont détaillées dans les « **dispositions générales** » du présent règlement.

Article 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (ou privées ouvertes à la circulation publiques)

- Les constructions doivent s'implanter en recul de **5m minimum** des voies et emprises publiques.

2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées
 - soit en limite séparative,
 - soit en retrait de 3m minimum

2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière doit satisfaire aux exigences en matière d'accès et de desserte à destination des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

2.1.4 Hauteur des constructions

Règle générale

- Pour les constructions relevant des sous-destinations « *Exploitation agricole* » (à l'exception des silos à grains) et « *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* », la hauteur maximale est fixée à 15m au faitage.
- Pour toutes les autres constructions autorisées, la hauteur maximale est fixée à :
 - 7m à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère de la terrasse en attique
 - 11m au faitage ou au sommet de l'acrotère de la toiture-terrasse

Article 2.2 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère des constructions

2.2.1 Façade(s)

- Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation.
 - Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, tuile de béton, plaques fibrociment, etc.) sont interdits.
 - Les matériaux bruts (parpaing, béton ...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.
- Si les constructions présentent un linéaire de façade supérieur à 50m, un traitement paysager renforcé des abords du bâtiment doit être mise en œuvre pour briser son aspect monolithique et favoriser son insertion dans le paysage.
- Les matériaux brillants sont interdits.
- Les teintes noir, blanc pur et les couleurs vives sont interdites

2.2.2 Toiture

- Les toitures-terrasses sont interdites en dehors des extensions des constructions existantes, sous réserve que ladite extension soit d'un gabarit plus faible que la construction existante.

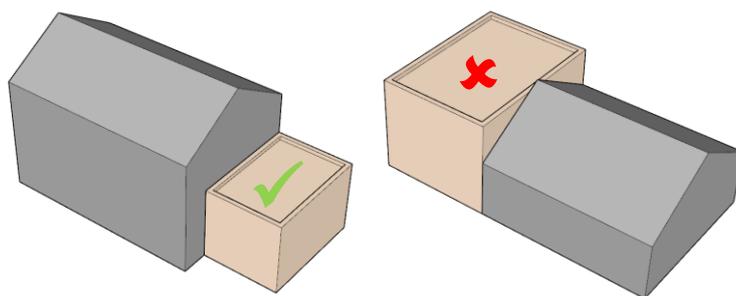
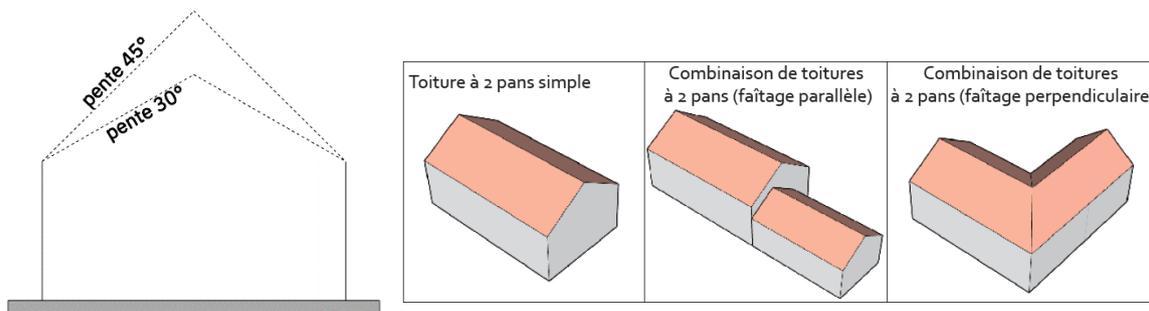


Illustration non opposable.

A gauche : gabarit en extension plus faible que la construction existante

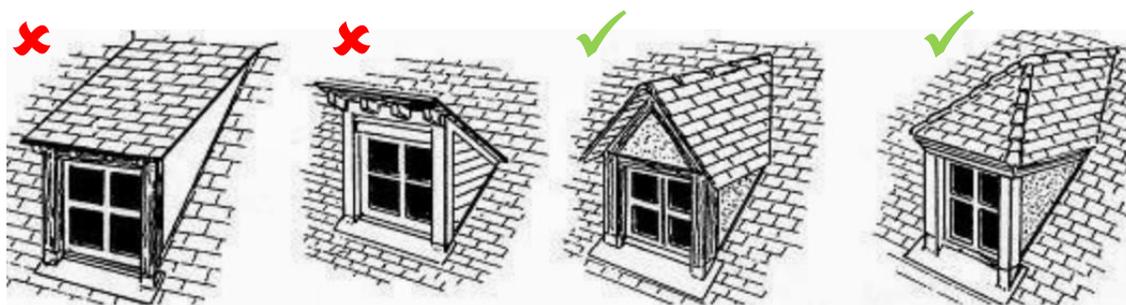
A droite : gabarit en extension plus important que la construction existante

- Les toitures à 2 pans (ou combinaison de toitures à 2 pans) respecteront des pentes comprises entre 35° et 45° (entre 70% et 100%). Des pentes plus faibles pourront être acceptées pour les constructions relevant des sous-destinations « *exploitation agricole* », sous réserve de ne pas remettre en cause la bonne insertion des constructions dans le paysage.



Illustrations non opposables : à gauche pentes de toit mini et maxi (hors exploitation agricole et industrie) ; à droite : exemples de toiture à 2 pans ou combinaisons de toiture à 2 pans

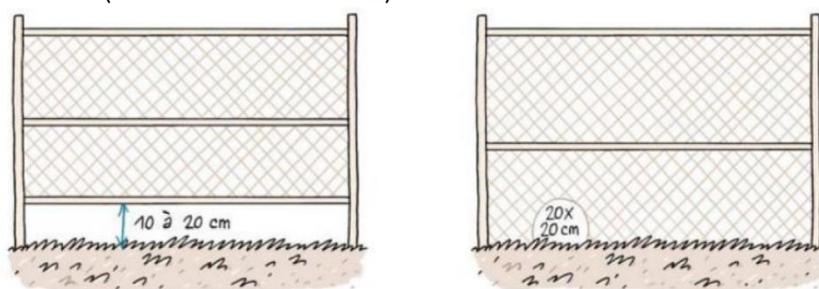
- Les toitures à croupe sont autorisées sous réserve que le bâtiment comporte au moins 1 niveau au-dessus du rez-de-chaussée.
- Les couvertures en tuiles seront choisies dans les teintes rouge à brun. Des teintes différentes pourront être acceptées pour les constructions relevant des sous-destinations « **exploitation agricole** », sous réserve de ne pas remettre en cause la bonne insertion des constructions dans le paysage.
- Création d'ouverture(s) en toiture :
 - Les rehaussements de toiture du type lucarnes rampantes ou retroussées sont interdites (Cf. illustrations ci-dessous)
 - Seules sont autorisées les lucarnes à croupe ou à 2 pans (Cf. illustrations ci-dessous).



De gauche à droite : lucarne rampante, lucarne retroussée, lucarne à deux pans dite jacobine, lucarne à croupe dite capucine

2.2.3 Clôtures

- Les murs pleins édifiés le long de la voie publique ou en limite séparative sont interdit
- Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits pour les grilles et grillages.
- Sauf exception justifiée par la nature et la sensibilité des activités projetées, la hauteur des clôtures ne peut pas excéder **1,8m**.
- Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment à l'angle de deux voies ou dans un virage, toute réalisation de clôture en bordure d'emprise publique ou de voie pourra être limitée en hauteur en deçà de la hauteur réglementaire maximale définie par le présent règlement ;
- Les clôtures doivent intégrer des ouvertures au niveau du sol permettant le passage de la petite faune terrestre (Cf. illustration ci-dessous)



Illustrations non opposables. Exemples d'ouvertures continue ou ponctuelle en pied de clôture favorable au déplacement de la petite faune terrestre

Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Les aires de stockage en plein-air ou de dépôt, même temporaire, doivent faire l'objet d'un traitement paysager qui réduise leur visibilité depuis les voies et emprises publiques.

Article 2.4 : Stationnement

Les projets de constructions autorisées doivent garantir la capacité des usagers (gestionnaire, employés, saisonniers, visiteurs, livraison, etc.) à stationner sur l'emprise foncière du projet. Le pétitionnaire justifiera du nombre de place suffisantes pour satisfaire à cet objectif.

Section 3 : Équipements et réseaux

Article 3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 Les accès

Pour être constructible un terrain doit avoir **accès** à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Elles peuvent également être refusées si les **accès** présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces **accès**. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des **accès**, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la voie publique (ou destinée à être classée dans le réseau des voies publiques)

3.1.2 Les voiries

L'emprise de toute voie nouvelle privée, par ses dimensions, ses formes et caractéristiques techniques, doit présenter au minimum les particularités suivantes :

- Être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elle doit desservir ;
- Assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- Permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, et des services de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, afin de faciliter le croisement des véhicules à l'intérieur d'une même opération, tout projet faisant l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble (Cf. définition dans le lexique) devra prévoir une voie d'**accès** d'une emprise minimale de 5m de largeur.

Article 3.2 : Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants à proximité, selon le règlement propre à chaque type de réseaux.

Pour le cas où une rétrocession à terme d'une voie interne d'opération et des réseaux associés serait envisagée, le demandeur devra se rapprocher en amont des gestionnaires compétents en matière d'eau potable,

d'assainissement des eaux usées, d'eaux pluviales et d'éclairage public, afin de connaître les modalités techniques à respecter pour l'intégration du réseau à créer dans le patrimoine public.

3.2.1 Le réseau d'eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3.2.2 Le réseau d'eaux usées

Dès lors que la construction se situe dans le zonage d'assainissement collectif de la commune, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les effluents d'origine agricole seront traités conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les parcelles non desservies par le réseau d'assainissement des eaux usées, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être autorisé s'il est conforme aux dispositions légales en vigueur. Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), doit valider le projet sur la base d'un dossier établi par le maître d'ouvrage, après vérification notamment de sa faisabilité, de son implantation, de son dimensionnement, etc.

3.2.3 Le réseau d'eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. Les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront être rejetées dans le réseau public qu'en dernier recours.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies (notamment dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement unitaire).

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration (nature du sol, zone du PPRI excluant l'infiltration, ...), le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel ou à défaut, sur justification (étude), vers la canalisation publique ad hoc, selon les prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

Le stockage nécessaire à la rétention des eaux sera dimensionné par une étude de telle façon que les surfaces imperméabilisées ne génèrent pas un ruissellement excédant le rejet naturel avant travaux.

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant. L'étude de ces aménagements et leurs réalisations seront à la charge exclusive et sous la responsabilité du pétitionnaire.

Le demandeur devra se garantir contre les éventuelles mises en charge de l'égout communal et les eaux de ruissellement jusqu'à une altitude au moins égale à celle de la chaussée.

3.2.4 Les réseaux secs

Sauf impossibilité technique justifiée, les réseaux d'électricité et de télécommunication devront être établis en souterrain.

Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir :

- Soit son intégration dans un **bâtiment** lorsque cela est possible ;
- Soit son intégration paysagère (haie, écran végétal) pour limiter la visibilité de cet élément technique.

ZONES N, NS, NL, NLT, NPV ET NGV

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

Article 1.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1.1 Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

Règle générale

Les tableaux ci-après détaillent pour chaque destination et sous-destinations (Cf. lexique) la règle générale applicable au sein de la zone.

- **X** signifie que la sous-destination est interdite
- **✓** signifie que la sous-destination est autorisée
- **(-)** signifie que la sous-destination est autorisée sous réserve de respecter certaines conditions. Ces conditions sont détaillées à la suite du tableau.

Destination	Sous-destinations	N	Ns/Nlt	Nl	Npv	Ngv
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	✓	X	X	X	X
Habitation	Logement	X	X	X	X	X
	Hébergement	X	X	X	X	X
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X	X
	Restauration	X	X	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X	X	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X	X
	Hôtel	X	X	X	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	X	X	X	X
	Cinéma	X	X	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	X	X	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	(1)	(1)	(1)	✓	✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X
	Salle d'art et de spectacle	X	X	X	X	X
	Équipement sportif	X	X	✓	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	✓
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	X	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X	X	X
	Bureau	X	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	X

(1) Les constructions et installations relevant de la sous-destination « *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* » sont autorisées sous réserve :

- Qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

1.1.2 Autres occupations et usages des sols interdits ou soumis à conditions

Sont interdits :

- L'implantation **d'habitations légères de loisir et le stationnement de caravanes** en dehors des terrains aménagés à cet effet
- **Les dépôts** de véhicule usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et de matériaux de démolition ou de récupération

Sont autorisés sous conditions :

- **Les projets d'ICPE quelque que soient leur nature**, sous réserve que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante au regard de l'environnement de la zone, et que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- **Les affouillements et exhaussements du sol** à condition d'être nécessaire (selon les cas) :
 - ✓ Aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt paysager et environnemental du secteur ;
 - ✓ À des travaux de protection contre les inondations, les risques et les nuisances ;
 - ✓ À des aménagements paysagers ;
 - ✓ À des aménagements hydrauliques (rétention des eaux pluviales par exemple) ;
 - ✓ À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ✓ À la réalisation de recherches archéologiques.
- **Évolution des habitations existantes**
Les habitations existantes à la date d'approbation du PLU et régulièrement édifiées peuvent :
 - ✓ Faire l'objet d'une **extension** sous réserve que :
 - Son emprise au sol avant travaux d'extension ne soit pas inférieure à 50m² ;
 - Son extension n'excède pas 50m² d'emprise au sol supplémentaire.
 - Sa hauteur n'excède pas la hauteur de la construction existante à l'égout de toit et au faitage
 - ✓ Construire une ou plusieurs **annexes** sous réserve que :
 - L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des annexes de l'habitation n'excède pas 100m²
 - Les annexes supérieures à 5m² de surface de plancher et dissociées de l'habitations sont situées dans un périmètre de 30m autour de l'habitation dont elles dépendent.
 - ✓ Construire une **piscine** sous réserve qu'elle soit incluse dans un périmètre de 30m autour de l'habitation dont elle dépend.
- **Évolution des autres constructions existantes dont la destination ou sous-destination est interdite par le présent règlement**
Les constructions existantes qui ne sont pas à usage d'habitation peuvent construire une extension sous réserve que ladite extension soit limitée à 25% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle de la construction existante, dans la limite de 300m² d'emprise au sol supplémentaire maximum, et ce jusqu'à la prochaine révision du PLU.

Cas particulier des zone NI

Sont exclusivement autorisés, selon les conditions fixées aux articles suivants, les constructions, installations et aménagements qui concourent au maintien, au développement ou au renouvellement des activités sportives et/ou touristiques existantes à la date d'approbation du PLU.

Cas particulier des zones Nlt

Sont exclusivement autorisés les exhaussements et affouillements de sol liés aux activités sportives et/ou touristiques existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU.

Cas particulier des zone Npv

Sont exclusivement autorisés, selon les conditions fixées aux articles suivants, les constructions, installations et aménagements qui concourent au développement d'équipements de production d'énergie renouvelable.

Cas particulier des zones Ngv

Sont exclusivement autorisés, selon les conditions fixées aux articles suivants, les constructions, installations et aménagements qui concourent à la création d'une aire d'accueil destinée aux gens du voyage.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

Protection du patrimoine urbain et architectural (Cf. règlement graphique)

Le règlement graphique repère des éléments du patrimoine urbain et architectural qui bénéficient d'une protection renforcée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions qui s'appliquent à ces éléments particuliers sont détaillées dans les « **dispositions générales** » du présent règlement et dans les différents articles du règlement de la zone.

Protection du patrimoine naturel et paysager (Cf. règlement graphique)

Le règlement graphique repère des éléments du patrimoine naturel et paysager qui bénéficient d'une protection renforcée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions qui s'appliquent à ces éléments particuliers sont détaillées dans les « **dispositions générales** » du présent règlement.

Article 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (ou privées ouvertes à la circulation publiques)

- **En N et Ns** : Les constructions doivent s'implanter en recul de **5m minimum** des voies et emprises publiques.
- **En NI, Npv et Ngv** : Les constructions doivent s'implanter en recul de **3m minimum** des voies et emprises publiques.

2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière doit satisfaire aux exigences en matière d'accès et de desserte à destination des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

2.1.4 Hauteur des constructions

- Pour les constructions relevant des sous-destinations « *Exploitation forestière* » et « *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* », la hauteur maximale est fixée à 15m au faitage.
- Pour toutes les autres constructions autorisées, la hauteur maximale est fixée à 5m.

2.1.5 Emprise au sol des constructions

Cas particulier des zones NI, Npv et Ngv

L'emprise au sol cumulée des constructions ne peut excéder 100m² par unité foncière jusqu'à la prochaine révision du PLU.

Article 2.2 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère des constructions

2.2.1 Façade(s)

- Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation.
 - Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, tuile de béton, plaques fibrociment, etc.) sont interdits.
 - Les matériaux bruts (parpaing, béton ...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.
- Les matériaux brillants sont interdits.
- Les teintes noir, blanc pur et les couleurs vives sont interdites

2.2.2 Toiture

- Les toitures-terrasses sont interdites en dehors des extensions des constructions existantes, sous réserve que ladite extension soit d'un gabarit plus faible que la construction existante.

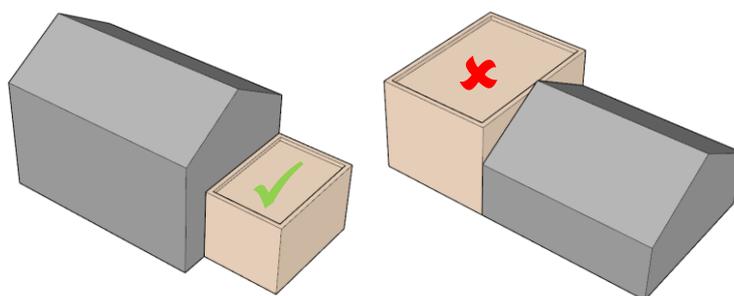
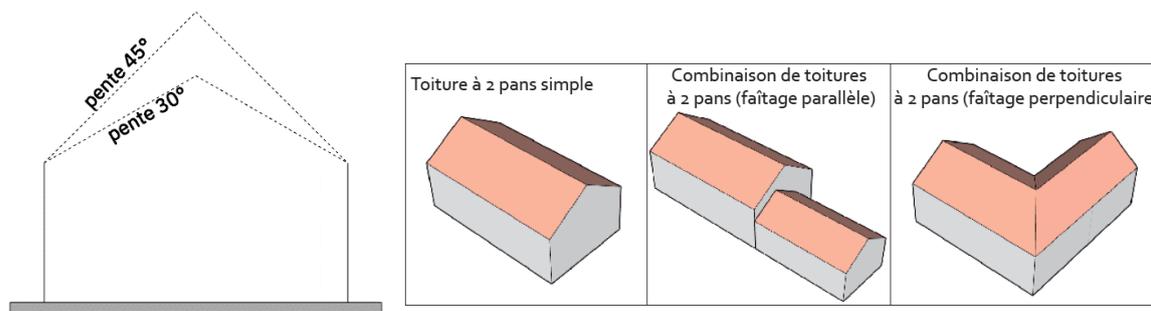


Illustration non opposable.

A gauche : gabarit en extension plus faible que la construction existante

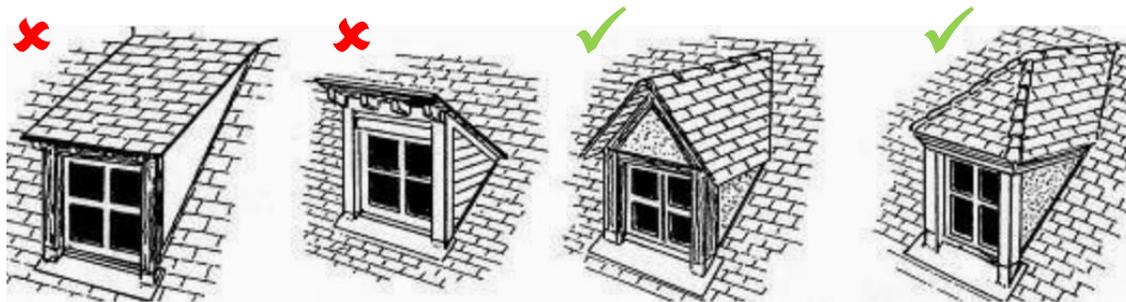
A droite : gabarit en extension plus important que la construction existante

- Les toitures à 2 pans (ou combinaison de toitures à 2 pans) respecteront des pentes comprises entre 35° et 45° (entre 70% et 100%). Des pentes plus faibles pourront être acceptées pour les constructions relevant des sous-destinations « *exploitation forestière* », sous réserve de ne pas remettre en cause la bonne insertion des constructions dans le paysage urbain.



Illustrations non opposables : à gauche pentes de toit mini et maxi (hors exploitation agricole et industrie) ; à droite : exemples de toiture à 2 pans ou combinaisons de toiture à 2 pans

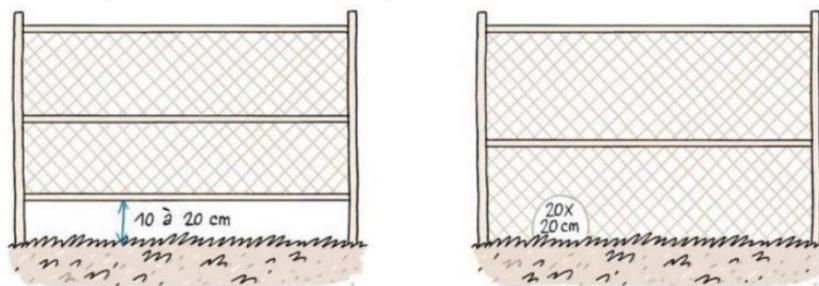
- Les toitures à croupe sont autorisées sous réserve que le bâtiment comporte au moins 1 niveau au-dessus du rez-de-chaussée.
- Les couvertures en tuiles seront choisies dans les teintes rouge à brun. Des teintes différentes pourront être acceptées pour les constructions relevant des sous-destinations « *exploitation forestière* », sous réserve de ne pas remettre en cause la bonne insertion des constructions dans le paysage urbain.
- Création d'ouverture(s) en toiture :
 - Les rehaussements de toiture du type lucarnes rampantes ou retroussées sont interdites (Cf. illustrations ci-dessous)
 - Seules sont autorisées les lucarnes à croupe ou à 2 pans (Cf. illustrations ci-dessous).



De gauche à droite : lucarne rampante, lucarne retroussée, lucarne à deux pans dite jacobine, lucarne à croupe dite capucine

2.2.3 Clôtures

- Les murs pleins édifiés le long de la voie publique ou en limite séparative sont interdits, sauf exceptions dûment justifiées par des considérations de mise en sécurité des ouvrages et installations sensibles.
- Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits pour les grilles et grillages.
- Sauf exception justifiée par la nature et la sensibilité des activités projetées, la hauteur des clôtures ne peut pas excéder **1,8m**.
- Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment à l'angle de deux voies ou dans un virage, toute réalisation de clôture en bordure d'emprise publique ou de voie pourra être limitée en hauteur en deçà de la hauteur réglementaire maximale définie par le présent règlement ;
- Les clôtures doivent intégrer des ouvertures au niveau du sol permettant le passage de la petite faune terrestre (Cf. illustration ci-dessous)



Illustrations non opposables. Exemples d'ouvertures continue ou ponctuelle en pied de clôture favorable au déplacement de la petite faune terrestre

Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

- Les aires de stockage en plein-air ou de dépôt, même temporaire, doivent faire l'objet d'un traitement paysager qui réduise leur visibilité depuis les voies et emprises publiques.

Article 2.4 : Stationnement

- Les projets de constructions autorisées doivent garantir la capacité des usagers (gestionnaire, employés, saisonniers, visiteurs, livraison, etc.) à stationner sur l'emprise foncière du projet. Le pétitionnaire justifiera du nombre de place suffisantes pour satisfaire à cet objectif.

Section 3 : Équipements et réseaux

Article 3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 Les accès

Pour être constructible un terrain doit avoir **accès** à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la voie publique (ou destinée à être classée dans le réseau des voies publiques)

3.1.2 Les voiries

L'emprise de toute voie nouvelle privée, par ses dimensions, ses formes et caractéristiques techniques, doit présenter au minimum les particularités suivantes :

- Être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elle doit desservir ;
- Assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- Permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, et des services de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, afin de faciliter le croisement des véhicules à l'intérieur d'une même opération, tout projet faisant l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble (Cf. définition dans le lexique) devra prévoir une voie d'accès d'une emprise minimale de 5m de largeur.

Article 3.2 : Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants à proximité, selon le règlement propre à chaque type de réseaux.

Pour le cas où une rétrocession à terme d'une voie interne d'opération et des réseaux associés serait envisagée, le demandeur devra se rapprocher en amont des gestionnaires compétents en matière d'eau potable, d'assainissement des eaux usées, d'eaux pluviales et d'éclairage public, afin de connaître les modalités techniques à respecter pour l'intégration du réseau à créer dans le patrimoine public.

3.2.1 Le réseau d'eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3.2.2 Le réseau d'eaux usées

Dès lors que la construction se situe dans le zonage d'assainissement collectif de la commune, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les effluents d'origine agricole seront traités conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les parcelles non desservies par le réseau d'assainissement des eaux usées, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être autorisé s'il est conforme aux dispositions légales en vigueur. Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), doit valider le projet sur la base d'un dossier établi par le maître d'ouvrage, après vérification notamment de sa faisabilité, de son implantation, de son dimensionnement, etc.

3.2.3 Le réseau d'eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. Les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront être rejetées dans le réseau public qu'en dernier recours.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies (notamment dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement unitaire).

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration (nature du sol, zone du PPRI excluant l'infiltration, ...), le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel ou à défaut, sur justification (étude), vers la canalisation publique ad hoc, selon les prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

Le stockage nécessaire à la rétention des eaux sera dimensionné par une étude de telle façon que les surfaces imperméabilisées ne génèrent pas un ruissellement excédant le rejet naturel avant travaux.

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant. L'étude de ces aménagements et leurs réalisations seront à la charge exclusive et sous la responsabilité du pétitionnaire.

Le demandeur devra se garantir contre les éventuelles mises en charge de l'égout communal et les eaux de ruissellement jusqu'à une altitude au moins égale à celle de la chaussée.

3.2.4 Les réseaux secs

Sauf impossibilité technique justifiée, les réseaux d'électricité et de télécommunication devront être établis en souterrain.

Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir :

- Soit son intégration dans un **bâtiment** lorsque cela est possible ;
- Soit son intégration paysagère (haie, écran végétal) pour limiter la visibilité de cet élément technique.