



G2C territoires

Adresse : 128 rue de Charenton 75012 PARIS

Tel : 01 77 15 65 37



**COMMUNAUTE DE COMMUNES
RETZ-EN-VALOIS**

REGLEMENT

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ
À LA DCC D'ARRÊT DU
29/06/2018



Identification du document

Élément	
Titre du document	Règlement
Nom du fichier	5-Reglement-Villers-cotterets-ARRET2_V2
Version	19/06/2018 16:42:00
Rédacteur	MABU
Vérificateur	MABU

Sommaire

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	13
CHAPITRE 1 - Dispositions applicables à la zone UA	14
CHAPITRE 2 – Dispositions applicables à la zone UB	23
CHAPITRE 3 – Dispositions applicables à la zone UC	32
CHAPITRE 4 – Dispositions applicables à la zone UH	41
CHAPITRE 5 – Dispositions applicables à la zone US.....	50
CHAPITRE 6 – Dispositions applicables à la zone UZ.....	58
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	66
CHAPITRE 1 – Dispositions applicables à la zone 1AUg	67
CHAPITRE 2 – Dispositions applicables à la zone 1AUza.....	76
CHAPITRE 2 – Dispositions applicables à la zone 2AU	83
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	87
CHAPITRE 1 – Dispositions applicables aux zones N.....	88
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	96
CHAPITRE 1 – Dispositions applicables aux zones A.....	97
LEXIQUE	103
TITRE VI : ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME	108
Le bâti à protéger.....	109
Les jardins, parcs et masses végétales, les taillis, alignements d'arbres et arbres isolés à protéger	109
Les éléments du patrimoine naturel et paysage à préserver.....	110
Les murs et murets à protéger	110
Les venelles et chemins à protéger.....	110
Les vues	111
TITRE VII : ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L113-1 ET 2 DU CODE DE L'URBANISME	112
Les espaces boisés classés.....	113
1. TITRE IX. LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	114



Plan Local d'Urbanisme de Villers-Cotterêts

Objet : Règlement

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles R 122-2, R 151-17, R 151-27, 28, 30, 33, 39, 41, 42, 43, 47 et 49 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP TERRITORIAL D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à **l'ensemble du territoire communal de Villers-Cotterêts**.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

I. Se superposent aux dispositions du présent règlement les dispositions ci-après du Code de l'Urbanisme

2°) Les articles L.424-1, L 102-13, L 152-1, 4, 5, 6, 8, L 132-10 qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour les travaux de constructions, installations ou opérations

2-1 Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse :

- soit l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (articles L 102-13 et L 424-1).
- soit l'exécution du futur plan lorsque la révision d'un Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (articles L 152-1, 4, 5, 6, 8).

2-2 Intégrant des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce dès la date de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (article L.424-1).

2-3 Intéressant les périmètres des zones d'aménagement concerté (article L 132-10).

2-4 Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur de secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L 313-2 alinéa 2).

3°) L'article L 421-4 qui précise que " Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération".

4°) L'article L 421-5 qui dispose que "lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés".

II - Prévalent sur les dispositions du PLU

- Le Plan Local d'Urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, du schéma de secteur, du Schéma de mise en Valeur de la Mer, de la charte du Parc Naturel Régional ainsi qu'avec le Plan de Déplacement Urbain et le Programme Local de l'Habitat (articles L 151-1 à 37 du Code de l'Urbanisme). Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, les dispositions du plan local d'urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans.
- Le Plan Local d'Urbanisme doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU.
- Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé pendant une durée de cinq ans à compter de la date de son achèvement (R 315-39 du Code de l'Urbanisme).
- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L 410-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les dispositions de la loi n° 95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement et notamment son article 52 (articles L.111-6 à 10 du Code de l'Urbanisme).
- La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

III – Complètent les dispositions du PLU

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU, sous réserve de l'application de l'alinéa 2 de l'article L 315-2.1 du Code de l'Urbanisme.

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels qu'installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, le règlement de construction, le règlement sanitaire départemental...

IV - Se substituent aux dispositions du PLU, celles résultant

- - D'un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public (article R 313-19 du Code de l'Urbanisme).
- - Du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE de l'Automne)

V- S'imposent aux dispositions du P.L.U les prescriptions nationales ou particulières en matière d'aménagement et d'urbanisme ayant pour origine:

1°) La Loi sur le bruit (92-1444 du 31/12/92)

2°) La Loi sur l'air (96-1236 du 30/12/96)

3°) Le traitement de l'urbanisation le long des voies principales (articles L.111-6 à 10 du Code de l'Urbanisme)

4°) La Loi paysages (93-24 du 08/01/93)

5°) Les sites archéologiques (en application de l'article R 111-3-2 du CU)

6°) La Loi sur l'eau (en application de l'article R 123-14-3 du CU)

7°) La Loi sur les déchets (13/07/92)

8°) La Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) n°2000-1208 du 13 décembre 2000

9°) La Loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 03 juillet 2003

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

A - Dispositions du P.L.U.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones agricoles (sigle A) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones.

Les zones urbaines «U», correspondent aux espaces déjà urbanisés et aux espaces où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter :

- La zone UA : référencée au plan par l'indice UA. Il s'agit du centre ville, zone à vocation mixte d'habitat, commerces, services et activités qui en sont le complément normal.
- La zone UB : référencée au plan par l'indice UB. Ce sont les zones périphériques à vocation mixte d'habitat individuel discontinu mais présentant une unité d'ensemble, de commerces, de services et d'activités.
- La zone UC : référencée au plan par l'indice UC. Ce sont les zones périphériques à vocation mixte d'habitat individuel, de commerces, de services et d'activités.

- La zone UZ : référencée au plan par l'indice UZ. C'est une zone à vocation principale d'activités artisanales, commerciales et industrielles. Elle est composée de deux secteurs distincts :
 - un secteur UZa, destiné aux activités commerciales, artisanales et industrielles.
 - un secteur UZb, destiné aux activités industrielles, artisanales ainsi qu'aux activités commerciales liées à une activité principale de production.
 - Un secteur UZc, dont les projets de construction doivent faire l'objet d'une étude de sol afin de s'assurer de la stabilité du terrain.
- La zone UH : secteur de hameaux
- La zone US : est un secteur au sein duquel sont autorisées les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, elle correspond à la station service de la RN2.

Les zones à urbaniser « AU », correspondant aux secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- La zone 1AUg : référencée au plan par l'indice 1AUg. C'est une zone non équipée destinée à être urbanisée à court ou moyen terme. Il s'agit d'une zone à vocation mixte d'habitat et d'activités.
- La zone 1AUza : référencée au plan par l'indice 1AUza. Ce sont des zones non équipées destinées à être urbanisées à court ou moyen terme, destinées à recevoir essentiellement des activités commerciales et artisanales.
- La zone 2AU : référencée au plan par l'indice 2AU. Ce sont les zones non équipées destinées à être urbanisées à long terme, après modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme. Ces zones à vocation principale d'habitat pourront accueillir, dans un objectif de mixité urbaine, des activités annexes et des équipements publics et/ou d'intérêt général, complément habituel des habitations.

Les zones agricoles « A », correspondent aux espaces naturels réservés pour l'activité agricole :

- La zone A : référencée au plan par l'indice A, équipée ou non, permet la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.

Les zones naturelles « N », correspondent aux espaces naturels à protéger et à conserver :

- La zone N : référencée au plan par l'indice N, équipée ou non, permet la protection des sites en raison soit de la qualité des milieux naturels, des paysages, soit de son intérêt esthétique, historique, écologique, soit de son caractère d'espaces naturels. Quatre secteurs disposent d'une réglementation particulière permettant le développement d'équipements s'insérant dans leur environnement :
 - Le secteur Na, correspondant à la vallée de l'Automne.
 - Le secteur Nh est un secteur correspondant aux constructions qui constituent une richesse patrimoniale pour la commune et qu'il s'agit de valoriser par le développement d'une activité d'hébergement.
 - Le secteur Ni est un secteur au sein duquel sont autorisés les équipements liés aux activités équestres.

Les documents graphiques font en outre apparaître lorsqu'ils existent :

- Les servitudes au titre de l'article L 151-43 du Code de l'Urbanisme,

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ils sont énumérés à l'annexe "emplacements réservés", et sont repérés sur le plan suivant la légende.(art. L151-41 du Code de l'Urbanisme),
- Les bâtiments à protéger (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme),
- Les cheminements piétonniers (art. L151-38 du Code de l'Urbanisme),
- Les terrains cultivés (art. L151-23 du Code de l'Urbanisme),
- Le droit de préemption urbain.

A chacune des zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles, s'appliquent les dispositions figurant respectivement aux titres II, III, et IV du présent règlement.

Les caractères et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête de chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles composé de seize articles (dont certains sont non réglementés) :

- Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Article 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel
- Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles. (non réglementé)
- Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 – Emprise au sol des constructions
- Article 10 – Hauteur maximale des constructions
- Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés à l'article R123 -11
- Article 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
- Article 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
- Article 14 – Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) défini par l'article R.123-10 (non réglementé)
- Article 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communication

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

ARTICLE 5 – CLAUSES COMMUNES À TOUTES LES ZONES

1 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.2 et suivants du code de l'urbanisme.

2 - Les dispositions des articles R.421-28 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres de protection des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, dans les Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et du Paysage.

3 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L.113-1 et 2 du code de l'urbanisme.

4 - Les défrichements sont soumis à autorisation au titre du code forestier dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

Toute occupation du domaine relevant du régime forestier est soumise à autorisation et avis de l'ONF.

5 – Concernant les vestiges archéologiques :

- Extrait de l'article 14 – Titre III de la loi du 27 septembre 1941, intégré au code du patrimoine livre V – Titre III :

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisations antiques, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet.

Celui-ci avise le Ministre des Affaires Culturelles ou de son représentant.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez des tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains.

Le dépositaire des objets assume à leur égard la même possibilité. »

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Commerces de plus de 300m² de surface de vente.
- Les activités industrielles.
- Les activités agricoles.
- les entrepôts.
- Les campings et caravanings soumis à autorisation.
- Les installations qui par leurs nuisances, leur aspect, leur nature ou leur taille, seraient susceptibles de provoquer une gêne pour leur voisinage ou la circulation.
- Les éoliennes.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article UA 1 :

- L'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) existantes à condition qu'elle ne provoque pas une augmentation des nuisances pour le voisinage.
- La construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient compatibles avec le site.
- Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores figurant au plan annexé ainsi que sur les terrains situés en bordure de voies SNCF, toute nouvelle construction, extension de bâtiment existant et aménagement des bâtiments d'habitation, des bâtiments d'enseignement, des bâtiments de soin et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'article R111-23-2 du code de la construction et de l'habitation et des décrets 95-20 et 95-21.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et ou techniques.

ARTICLE UA 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le propriétaire n'obtienne un accès aux conditions fixées par l'article 682 du code Civil.

2 – DESSERTE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5m. Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

ARTICLE UA 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 – EAU

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes

2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

3 – EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur. Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé pas les services compétents.

4 – ELECTRICITE, TELEPHONE

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales devront respecter une implantation en limite d'emprise des voies existantes, à aménager ou à créer. Des retraits et décrochements d'une distance maximale de 3m par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à aménager ou à créer, dont les voies SNCF sont autorisés s'ils sont motivés par la composition architecturale ou des impératifs techniques.

Lorsque le projet de construction concerne un terrain jouxtant un ou des immeubles en bon état, déjà construits le long de la ou des limites séparatives communes, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant la même marge de reculement que les bâtiments existants.

L'application de l'ensemble de cet article tient compte de l'ensemble des points de la voie (reculs des façades de 3m en tous points de la voie).

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans une bande de 15m à partir de l'alignement, les constructions principales à usage d'habitation doivent être édifiées sur au moins l'une des limites séparatives de propriété.

Au-delà de la bande de 15m comptée à partir de l'alignement, les constructions peuvent être implantées en limite de propriété :

- Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative commune.
- Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 3m de celle à édifier.
- Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

Les interdictions à des implantations en limite séparative ne valent que pour des bâtiments en vis-à-vis.

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance à édifier à la limite séparative sera au moins égale à la demi-hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 3m.

Les constructions n'excédant pas 20m² de Surface de plancher pourront être implantées en limite de propriété ou à moins de 3m de cette limite dans tous les cas, sauf prescription contraire des services compétents, dûment justifiée par un souci d'intégration à l'environnement immédiat du projet.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 75 % de la surface du terrain.

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées.

En cas d'affectation du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération, l'emprise au sol des bâtiments peut être portée jusqu'à 100%.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions autorisées ne peut excéder 15,5m au faîçage.

En tout état de cause, la bonne intégration au volume bâti existant reste la règle en vertu de laquelle des adaptations plus ou moins restrictives pourront être exigées.

Des hauteurs supérieures sont autorisées pour les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

A) CONSTRUCTIONS À USAGE PRINCIPAL D'HABITATION, GARAGES ET ANNEXES :

- Volume

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Les constructions doivent être de préférence de plain-pied.

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

- Toiture

Sont autorisées :

- Les toitures à deux pentes, qui respecteront une inclinaison minimale de 45° sans débordement latéral.
- Les toitures à quatre pentes dans le cas des constructions importantes ayant au moins 8m de faitage ou en cas d'extension de bâtiments présentant d'origine des toitures à 4 pentes.
- Les toitures à la mansarde, de formes et de proportions traditionnelles.
- Les toitures terrasses, pouvant comporter une faible pente nécessaire à la captation des eaux de pluie.

Un même projet peut mélanger les 4 types de toitures autorisées.

Les pignons à pas de moineaux sont autorisés.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les lucarnes rampantes seront autorisées à condition que leur largeur n'excède pas 1.20m.

Les châssis de toits sont autorisés à condition qu'ils soient plus hauts que larges, en nombre limité.

- Murs

La teinte des enduits et autres revêtements muraux devra rappeler la couleur de la pierre régionale. Les enduits seront teints dans la masse. D'autres teintes ou couleurs, dûment justifiées par le projet architectural pourront être autorisées par les services compétents.

- Ouvertures

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles.

Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes et les portes d'entrée seront obligatoirement peints. Des prescriptions de couleurs pourront être édictées par les services compétents.

Garage et annexes

- Toitures

Les couvertures devront de préférence être réalisées avec le même matériau que la couverture principale.

Les toitures des annexes et garages accolés à la construction principale, présenteront une pente et une orientation identiques à celle de cette dernière.

Les toitures des annexes et garages non accolés à la construction principale et d'une surface hors œuvre brute supérieure à 20m², seront obligatoirement à deux pentes et respecteront une inclinaison minimale de 35° sans débordement latéral.

B) AUTRES CONSTRUCTIONS :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Concernant les constructions à usage de commerce, une attention particulière sera apportée au traitement de la façade principale, qui ne pourra en aucun cas être réalisée en simple bardage métallique.

Sont interdites les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.

Les toits à faible pente et les toits terrasses sont autorisés.

Les teintes doivent s'harmoniser entre elles, et le cas échéant avec le paysage environnant bâti ou non.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure.

C) LES CLOTURES

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste.

Des murs pleins d'une hauteur comprise entre 1.80m et 2.40m en pierre de pays apparente, en briques traditionnelles ou en parpaings revêtus d'un enduit sont autorisés partout, sauf sur rue et en bordure d'espaces publics.

Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Les clôtures en plaques préfabriquées de béton ou de ciment sont interdites.

Sur rue, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un mur plein de 1.20m de hauteur maximum (en pierre de pays apparente ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit gratté)
- d'un muret de 0.2m à 0.6m de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m.
- d'un grillage et/ou d'une haie, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 2m.

Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées en cas d'extension ou de réfection de clôtures existantes ou pour permettre une continuité avec l'environnement immédiat.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

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

1. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- **Au sein des périmètres de 500m autour de la gare et 200m autour des arrêts de bus de la rue du Général Leclerc (se référer à l'annexe) :**
 - *En dessous de 35m² de surface de plancher, il n'est exigé aucune place de stationnement*
 - *Au-delà de 35m² de surface de plancher : 1 place de stationnement minimum et 2 places de stationnement maximum par logement*
- **Hors des périmètres de 500m autour de la gare et 200m autour des arrêts de bus de la rue du Général Leclerc (se référer à l'annexe) :**
 - *Entre 0 et 70m² de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement*
 - *Au-delà de 70m² de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement*

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre de pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

- Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m² de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25m².
- Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m².
- Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.
- Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m² de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25m². A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, une place de stationnement pour 25m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit si le nombre des places projeté résulte d'une étude fournie par le demandeur et obtient l'approbation de la municipalité.

2. Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes et vélomoteurs.
3. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Des adaptations peuvent être apportées à ces normes si le nombre des places projeté résulte d'une étude fournie par le demandeur et obtient l'approbation de la Municipalité.
4. Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.
5. En outre, lorsque leur surface excède 2000m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.
6. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 200m du premier est autorisé. En cas d'impossibilité totale, une participation financière fixée par délibération du Conseil Municipal sera exigée.

7. REDUCTION DU NOMBRE DE PLACES MUTUALISEES

Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations. Une étude particulière doit alors être faite préalablement à l'implantation de ces établissements. Toutefois, la réduction du nombre de places de stationnement ne peut être supérieure à 30% du nombre de places totales découlant des règles imposées.

ARTICLE UA 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

La composition des espaces libres et des espaces verts doit être simple afin d'éviter tout excès, toute surcharge et tout décor compliqué.

1. Espaces privatifs

Les parties des parcelles libres devant toute construction et installation ainsi que les marges latérales doivent être aménagées.

Tout espace libre doit comporter au moins un arbuste ou un arbre d'essence locale pour 350m² de terrain.

2. Espaces communs

Tout projet doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux.

Il est recommandé d'utiliser ces espaces verts pour infiltrer les eaux pluviales.

De plus, dans les opérations supérieures à 100 logements, les espaces verts communs ainsi exigés doivent présenter au moins 1000m² d'un seul tenant.

Dans les espaces répertoriés comme « points de vue remarquables », « arbres isolés remarquables », « alignement d'arbres remarquables », « taillis à préserver », « chemins et venelles à préserver », « murs et murets à préserver », « ensembles bâtis remarquables », « patrimoine bâti remarquable » et « patrimoine naturel et paysager à préserver », se reporter au titre VI du présent règlement.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

Article UA 15: Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

Capteurs solaires

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

Éoliennes

Elles sont interdites.

Article UA 16: Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour toute nouvelle construction, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être enterrées.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Commerces de plus de 2000m² de surface de vente.
- Les installations industrielles.
- Les activités agricoles.
- les entrepôts.
- Les campings et caravanings soumis à autorisation.
- Les activités qui par leurs nuisances, leur aspect, leur nature ou leur taille, seraient susceptibles de provoquer une gêne pour leur voisinage ou la circulation.
- Les éoliennes.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article UB 1 :

- La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.
- L'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) existantes à condition qu'elle ne provoque pas une augmentation des nuisances pour le voisinage.
- Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores figurant au plan annexé ainsi que sur les terrains situés en bordure de voies SNCF, toute nouvelle construction, extension de bâtiment existant et aménagement des bâtiments d'habitation, des bâtiments d'enseignement, des bâtiments de soin et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'article R111-23-2 du code de la construction et de l'habitation et des décrets 95-20 et 95-21.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et ou techniques.

ARTICLE UB 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le propriétaire n'obtienne un accès aux conditions fixées par l'article 682 du code Civil.

3 – DESSERTE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5m. Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

ARTICLE UB 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 – EAU

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes

2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

3 – EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisé pour un usage conforme à la réglementation en vigueur. Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé pas les services compétents.

4 – ELECTRICITE, TELEPHONE

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rue Demoustier, Boulevard Milet, rue du Grand Montoir et les voies SNCF :

Les constructions principales à usage d'habitation devront obligatoirement être implantées à limite d'emprise des voies existantes, à aménager ou à créer. Des retraits et décrochements d'une distance maximale de 3m par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à aménager ou à créer sont autorisés s'ils sont motivés par la composition architecturale ou des impératifs techniques.

Autres voies :

Les façades sur rue des constructions principales doivent être implantées dans une bande de 15 mètres de profondeur comptée à partir de la limite d'emprise des voies existantes, à aménager ou à créer.

Les façades sur rue des bâtiments seront parallèles aux voies, exceptées pour les terrains donnant sur deux voies adjacentes, où des reculs plus importants pourront également être tolérés.

L'application de l'ensemble de cet article tient compte de l'ensemble des points de la voie (reculs des façades de 3m à 15m en tous points de la voie).

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions peuvent être implantées en limite de propriété :

- Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative commune.
- Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 3m de celle à édifier.
- Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

Les interdictions à des implantations en limite séparative ne valent que pour les bâtiments en vis-à-vis.

2. Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à la demi-hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 3m.

Les constructions n'excédant pas 20m² de Surface de plancher pourront être implantées en limite de propriété ou à moins 3m de cette limite dans tous les cas, sauf prescription contraire des services compétents, dûment justifiée par un souci d'intégration à l'environnement immédiat du projet.

3. Au sein des lisières de 50m autour des Espaces Boisés Classés, les bureaux ainsi que les constructions à destinations d'habitation sont interdits. Les annexes et extensions limitées des constructions principales existantes sont autorisées.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 50 % de la surface du terrain.

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées.

En cas d'affectation du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, l'emprise au sol des bâtiments peut être portée jusqu'à 70%.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions autorisées ne peut excéder 14 m au faîtage.

Les bâtiments existants d'une hauteur supérieure à 14m pourront être reconstruits à l'identique en cas de sinistre.

En tout état de cause, la bonne intégration au volume bâti existant reste la règle en vertu de laquelle des adaptations plus ou moins restrictives pourront être exigées.

Des hauteurs supérieures sont autorisées pour les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des

lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

A) CONSTRUCTIONS À USAGE PRINCIPAL D'HABITATION, GARAGES ET ANNEXES :

- Volume

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Les constructions doivent être de préférence de plain-pied.

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

- Toiture

Sont autorisées :

- Les toitures à deux pentes, qui respecteront une inclinaison minimale de 45° sans débordement latéral.
- Les toitures à quatre pentes dans le cas des constructions importantes ayant au moins 8m de faîtage ou en cas d'extension de bâtiments présentant d'origine des toitures à 4 pentes.
- Les toitures à la mansarde, de formes et de proportions traditionnelles.
- Les toitures terrasses, pouvant comporter une faible pente nécessaire à la captation des eaux de pluie.

Un même projet peut mélanger les 4 types de toitures autorisées.

Les pignons à pas de moineaux sont autorisés.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les lucarnes rampantes seront autorisées à condition que leur largeur n'excède pas 1.20m.

Les châssis de toits sont autorisés à condition qu'ils soient plus hauts que larges, en nombre limité.

- Murs

La teinte des enduits et autres revêtements muraux devra rappeler la couleur de la pierre régionale. Les enduits seront teints dans la masse. D'autres teintures ou couleurs, dûment justifiées par le projet architectural pourront être autorisées par les services compétents.

- Ouvertures

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles.

Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes et les portes d'entrée seront obligatoirement peints. Des prescriptions de couleurs pourront être édictées par les services compétents.

Garage et annexes

- Toitures

Les couvertures devront de préférence être réalisées avec le même matériau que la couverture principale.

Les toitures des annexes et garages accolés à la construction principale, présenteront une pente et une orientation identiques à celle de cette dernière.

Les toitures des annexes et garages non accolés à la construction principale et d'une surface hors œuvre brute supérieure à 20m², seront obligatoirement à deux pentes et respecteront une inclinaison minimale de 35° sans débordement latéral.

B) AUTRES CONSTRUCTIONS :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Concernant les constructions à usage de commerce, une attention particulière sera apportée au traitement de la façade principale, qui ne pourra en aucun cas être réalisée en simple bardage métallique.

Sont interdites les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.

Les toits à faible pente et les toits terrasses sont autorisés.

Les teintes doivent s'harmoniser entre elles, et le cas échéant avec le paysage environnant bâti ou non.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure.

C) LES CLOTURES

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste.

Des murs pleins d'une hauteur comprise entre 1.80m et 2.40m en pierre de pays apparente, en briques traditionnelles ou en parpaings revêtus d'un enduit sont autorisés partout, sauf sur rue et en bordure d'espaces publics.

Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Les clôtures en plaques préfabriquées de béton ou de ciment sont interdites.

Sur rue, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un mur plein de 1.20m de hauteur maximum (en pierre de pays apparente ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit gratté)
- d'un muret de 0.2m à 0.6m de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m.
- d'un grillage et/ou d'une haie, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 2m.

Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées en cas d'extension ou de réfection de clôtures existantes ou pour permettre une continuité avec l'environnement immédiat.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

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

1. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- **Au sein des périmètres de 500m autour de la gare et 200m autour des arrêts de bus de la rue du Général Leclerc (se référer à l'annexe) :**
 - *En dessous de 35m² de surface de plancher, il n'est exigé aucune place de stationnement*
 - *Au-delà de 35m² de surface de plancher : 1 place de stationnement minimum et 2 places de stationnement maximum par logement*
- **Hors des périmètres de 500m autour de la gare et 200m autour des arrêts de bus de la rue du Général Leclerc (se référer à l'annexe) :**
 - *Entre 0 et 70m² de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement*
 - *Au-delà de 70m² de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement*

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

Pour les groupes d'habitation, des places de parking sur les voies de desserte seront créées, leur nombre ne pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

- Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m² de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25m².
- Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m².
- Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.
- Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m² de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25m². A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, une place de stationnement pour 25m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit

si le nombre des places projeté résulte d'une étude fournie par le demandeur et obtient l'approbation de la municipalité.

1. Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes et vélomoteurs.
2. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Des adaptations peuvent être apportées à ces normes si le nombre des places projeté résulte d'une étude fournie par le demandeur et obtient l'approbation de la Municipalité.
3. Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.
4. En outre, lorsque leur surface excède 2000m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.
5. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 200m du premier est autorisé. En cas d'impossibilité totale, une participation financière fixée par délibération du Conseil Municipal sera exigée.

ARTICLE UB 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

La composition des espaces libres et des espaces verts doit être simple afin d'éviter tout excès, toute surcharge et tout décor compliqué.

1. Espaces privatifs

Les parties des parcelles libres devant toute construction et installation ainsi que les marges latérales doivent être aménagées.

Tout espace libre doit comporter au moins un arbuste ou un arbre d'essence locale pour 100m² de terrain.

2. Espaces communs

Tout projet doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux.

En outre dans, les opérations comportant plus de 10 logements, des espaces verts communs plantés traditionnels et organisés pour les jeux et la détente, doivent être prévus dans le plan de composition, dont la surface sera au moins égale à 15m² par logements.

Il est recommandé d'utiliser ces espaces verts pour infiltrer les eaux pluviales.

De plus, dans les opérations supérieures à 100 logements, les espaces verts communs ainsi exigés doivent présenter au moins 1000m² d'un seul tenant.

Les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et 2.

Dans les espaces répertoriés comme « points de vue remarquables », « arbres isolés remarquables », « alignement d'arbres remarquables », « taillis à préserver », « chemins et venelles à préserver », « murs et murets à préserver », « ensembles bâtis remarquables », « patrimoine bâti remarquable » et « patrimoine naturel et paysager à préserver », se reporter au titre VI du présent règlement.

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

Article UB 15: Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

Capteurs solaires

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

Éoliennes

Elles sont interdites.

Article UB 16: Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour toute nouvelle construction, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être enterrées.

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les commerces de plus de 2000m² de surface de vente.
- les activités industrielles.
- les activités agricoles.
- les entrepôts.
- Les campings et caravanings soumis à autorisation.
- Les installations qui par leurs nuisances, leur aspect, leur nature ou leur taille, seraient susceptibles de provoquer une gêne pour leur voisinage ou la circulation.
- Les éoliennes.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article UC 1 :

- L'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) existantes sous condition qu'elle ne provoque pas une augmentation des nuisances pour le voisinage.
- La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.
- Le stationnement de caravanes sous condition qu'il s'effectue dans une aire de stationnement spécifiquement aménagée à cet effet par l'autorité publique en charge de mettre en œuvre les dispositions du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.
- Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.
- Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la réalisation du boulevard urbain.

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores figurant au plan annexé ainsi que sur les terrains situés en bordure de voies SNCF, toute nouvelle construction, extension de bâtiment existant et aménagement des bâtiments d'habitation, des bâtiments d'enseignement, des bâtiments de soin et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'article R111-23-2 du code de la construction et de l'habitation et des décrets 95-20 et 95-21.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et ou techniques.

ARTICLE UC 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le propriétaire n'obtienne un accès aux conditions fixées par l'article 682 du code Civil.

2 – DESSERTE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5m. Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

ARTICLE UC 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 – EAU

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes

2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

3 – EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur. Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

4 – ELECTRICITE, TELEPHONE

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les façades sur rue des constructions principales doivent être implantées dans une bande de 15 mètres de profondeur comptée à partir de la limite d'emprise des voies existantes, à aménager ou à créer.

L'application de l'ensemble de cet article tient compte de l'ensemble des points de la voie (reculs des façades de 15m en tous points de la voie).

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions peuvent être implantées en limite de propriété :
 - Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative commune.
 - Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 3m de celle à édifier.
 - Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

Les interdictions à des implantations en limite séparative ne valent que pour les bâtiments en vis-à-vis.

2. Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à la demi-hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 3m.
3. Un recul de 3 mètres est imposé par rapport à la limite légale des voies SNCF.

Les constructions n'excédant pas 20m² de Surface de plancher pourront être implantées en limite de propriété ou à moins 3m de cette limite dans tous les cas, sauf prescription contraire des services compétents, dûment justifiée par un souci d'intégration à l'environnement immédiat du projet.

4. Au sein des lisières de 50m autour des Espaces Boisés Classés, les bureaux ainsi que les constructions à destinations d'habitation sont interdites. Les annexes et extensions limitées des constructions principales existantes sont autorisées.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en

jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions autorisées ne peut excéder 14 m au faitage.

En tout état de cause, la bonne intégration au volume bâti existant reste la règle en vertu de laquelle des adaptations plus ou moins restrictives pourront être exigées.

Des hauteurs supérieures sont autorisées pour les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

A) CONSTRUCTIONS À USAGE PRINCIPAL D'HABITATION, GARAGES ET ANNEXES :

- Volume

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Les constructions doivent être de préférence de plain-pied.

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

- Toiture

Sont autorisées :

- Les toitures à deux pentes, qui respecteront une inclinaison minimale de 45° sans débordement latéral.
- Les toitures à quatre pentes dans le cas des constructions importantes ayant au moins 8m de faitage ou en cas d'extension de bâtiments présentant d'origine des toitures à 4 pentes.
- Les toitures à la mansarde, de formes et de proportions traditionnelles.
- Les toitures terrasses, pouvant comporter une faible pente nécessaire à la captation des eaux de pluie.

Un même projet peut mélanger les 4 types de toitures autorisées.

Les pignons à pas de moineaux sont autorisés.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les lucarnes rampantes seront autorisées à condition que leur largeur n'excède pas 1.20m.

Les châssis de toits sont autorisés à condition qu'ils soient plus hauts que larges, en nombre limité.

- Murs

La teinte des enduits et autres revêtements muraux devra rappeler la couleur de la pierre régionale. Les enduits seront teints dans la masse. D'autres teintes ou couleurs, dûment justifiées par le projet architectural pourront être autorisées par les services compétents.

- Ouvertures

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles.

Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes et les portes d'entrée seront obligatoirement peints. Des prescriptions de couleurs pourront être édictées par les services compétents.

Garage et annexes

- Toitures

Les couvertures devront de préférence être réalisées avec le même matériau que la couverture principale.

Les toitures des annexes et garages accolés à la construction principale, présenteront une pente et une orientation identiques à celle de cette dernière.

Les toitures des annexes et garages non accolés à la construction principale et d'une surface hors œuvre brute supérieure à 20m², seront obligatoirement à deux pentes et respecteront une inclinaison minimale de 35° sans débordement latéral.

B) AUTRES CONSTRUCTIONS :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Concernant les constructions à usage de commerce, une attention particulière sera apportée au traitement de la façade principale, qui ne pourra en aucun cas être réalisée en simple bardage métallique.

Sont interdites les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.

Les toits à faible pente et les toits terrasses sont autorisés.

Les teintes doivent s'harmoniser entre elles, et le cas échéant avec le paysage environnant bâti ou non.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure.

C) LES CLOTURES

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste.

Des murs pleins d'une hauteur comprise entre 1.80m et 2.40m en pierre de pays apparente, en briques traditionnelles ou en parpaings revêtus d'un enduit sont autorisés partout, sauf sur rue et en bordure d'espaces publics.

Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Les clôtures en plaques préfabriquées de béton ou de ciment sont interdites.

Sur rue, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un mur plein de 1.20m de hauteur maximum (en pierre de pays apparente ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit gratté)
- d'un muret de 0.2m à 0.6m de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m.
- d'un grillage et/ou d'une haie, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de-2m.

Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées en cas d'extension ou de réfection de clôtures existantes ou pour permettre une continuité avec l'environnement immédiat.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT

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

2. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- **Au sein des périmètres de 500m autour de la gare et 200m autour des arrêts de bus de la rue du Général Leclerc (se référer à l'annexe) :**
 - *En dessous de 35m² de surface de plancher, il n'est exigé aucune place de stationnement*
 - *Au-delà de 35m² de surface de plancher : 1 place de stationnement minimum et 2 places de stationnement maximum par logement*

- **Hors des périmètres de 500m autour de la gare et 200m autour des arrêts de bus de la rue du Général Leclerc (se référer à l'annexe) :**
 - *Entre 0 et 70m² de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement*
 - *Au-delà de 70m² de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement*

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre ne pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

- Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m² de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25m².
 - Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m².
 - Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.
 - Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m² de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25m². A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, une place de stationnement pour 25m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit si le nombre des places projeté résulte d'une étude fournie par le demandeur et obtient l'approbation de la municipalité.
1. Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes et vélomoteurs.
 2. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Des adaptations peuvent

être apportées à ces normes si le nombre des places projeté résulte d'une étude fournie par le demandeur et obtient l'approbation de la Municipalité.

3. Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.
4. En outre, lorsque leur surface excède 2000m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.
5. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 200m du premier est autorisé. En cas d'impossibilité totale, une participation financière fixée par délibération du Conseil Municipal sera exigée.

ARTICLE UC 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

La composition des espaces libres et des espaces verts doit être simple afin d'éviter tout excès, toute surcharge et tout décor compliqué.

1. Espaces privatifs

Les parties des parcelles libres devant toute construction et installation ainsi que les marges latérales doivent être aménagées.

Tout espace libre doit comporter au moins un arbuste ou un arbre d'essence locale-pour 100m² de terrain.

2. Espaces communs

Tout projet doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux.

En outre dans, les opérations comportant plus de 10 logements, des espaces verts communs plantés traditionnels et organisés pour les jeux et la détente, doivent être prévus dans le plan de composition, dont la surface sera au moins égale à 15m² par logements.

Il est recommandé l'utilisation de ces espaces verts comme surfaces drainantes destinées à recueillir les eaux pluviales.

De plus, dans les opérations supérieures à 100 logements, les espaces verts communs ainsi exigés doivent présenter au moins 1000m² d'un seul tenant.

Dans les espaces répertoriés comme « points de vue remarquables », « arbres isolés remarquables », « alignement d'arbres remarquables », « taillis à préserver », « chemins et venelles à préserver », « murs et murets à préserver », « ensembles bâtis remarquables », « patrimoine bâti remarquable » et « patrimoine naturel et paysager à préserver », se reporter au titre VI du présent règlement.

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

Article UC 15: Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

Capteurs solaires

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

Éoliennes

Elles sont interdites.

Article UC 16: Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour toute nouvelle construction, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être enterrées.

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les commerces
- les activités industrielles.
- Les activités d'artisanat
- les activités agricoles.
- les entrepôts.
- Les campings et caravanings soumis à autorisation.
- Les installations qui par leurs nuisances, leur aspect, leur nature ou leur taille, seraient susceptibles de provoquer une gêne pour leur voisinage ou la circulation.
- Les éoliennes.

ARTICLE UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article UH 1 :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles s'intègrent à leur environnement direct.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation dans la mesure où leur surface de plancher ne dépasse pas 30% de la surface de plancher de la construction principale.
- L'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) existantes sous condition qu'elle ne provoque pas une augmentation des nuisances pour le voisinage.
- La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.
- Le stationnement de caravanes sous condition qu'il s'effectue dans une aire de stationnement spécifiquement aménagée à cet effet par l'autorité publique en charge de mettre en œuvre les dispositions du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.
- Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores figurant au plan annexé ainsi que sur les terrains situés en bordure de voies SNCF, toute nouvelle construction, extension de bâtiment existant et

aménagement des bâtiments d'habitation, des bâtiments d'enseignement, des bâtiments de soin et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'article R111-23-2 du code de la construction et de l'habitation et des décrets 95-20 et 95-21.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et ou techniques.

ARTICLE UH 3 – LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le propriétaire n'obtienne un accès aux conditions fixées par l'article 682 du code Civil.

2. – DESSERTE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5m. Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

ARTICLE UH 4 – LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 – EAU

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes

2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur. Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé pas les services compétents.

4 – ELECTRICITE, TELEPHONE

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

ARTICLE UH 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE UH 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les façades sur rue des constructions principales doivent être implantées dans une bande de 15 mètres de profondeur comptée à partir de la limite d'emprise des voies existantes, à aménager ou à créer.

L'application de l'ensemble de cet article tient compte de l'ensemble des points de la voie (reculs des façades de 15m en tous points de la voie).

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE UH 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions peuvent être implantées en limite de propriété :
 - Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative commune.
 - Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 3m de celle à édifier.
 - Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

Les interdictions à des implantations en limite séparative ne valent que pour les bâtiments en vis-à-vis.

2. Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à la demi-hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 3m.
3. Un recul de 3 mètres est imposé par rapport à la limite légale des voies SNCF.

Les constructions n'excédant pas 20m² de Surface de plancher pourront être implantées en limite de propriété ou à moins 3m de cette limite dans tous les cas, sauf prescription contraire des services compétents, dûment justifiée par un souci d'intégration à l'environnement immédiat du projet.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE UH 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée à condition que :

- La distance entre deux bâtiments ne soit jamais inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 4m et que l'espace libre soit conçu de manière à permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
- Entre deux façades dont l'une au moins est percée de baies servant à l'éclairage ou à l'aération des locaux de travail, la distance ne soit pas inférieure à la hauteur de celle qui fait face à ces baies, avec un minimum de 4m.

ARTICLE UH 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 50 % de la surface du terrain.

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE UH 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions autorisées ne peut excéder 9 m au faîtage.

En tout état de cause, la bonne intégration au volume bâti existant reste la règle en vertu de laquelle des adaptations plus ou moins restrictives pourront être exigées.

Des hauteurs supérieures sont autorisées pour les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

A) CONSTRUCTIONS À USAGE PRINCIPAL D'HABITATION, GARAGES ET ANNEXES :

- Volume

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Les constructions doivent être de préférence de plain-pied.

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

- Toiture

Sont autorisées :

- Les toitures à deux pentes, qui respecteront une inclinaison minimale de 45° sans débordement latéral.
- Les toitures à quatre pentes dans le cas des constructions importantes ayant au moins 8m de faitage ou en cas d'extension de bâtiments présentant d'origine des toitures à 4 pentes.
- Les toitures à la mansarde, de formes et de proportions traditionnelles.
- Les toitures terrasses, pouvant comporter une faible pente nécessaire à la captation des eaux de pluie.

Un même projet peut mélanger les 4 types de toitures autorisées.

Les pignons à pas de moineaux sont autorisés.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les lucarnes rampantes seront autorisées à condition que leur largeur n'excède pas 1.20m.

Les châssis de toits sont autorisés à condition qu'ils soient plus hauts que larges, en nombre limité.

- Murs

La teinte des enduits et autres revêtements muraux devra rappeler la couleur de la pierre régionale. Les enduits seront teints dans la masse. D'autres teintes ou couleurs, dûment justifiées par le projet architectural pourront être autorisées par les services compétents.

- Ouvertures

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles.

Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes et les portes d'entrée seront obligatoirement peints. Des prescriptions de couleurs pourront être édictées par les services compétents.

Garage et annexes

- Toitures

Les couvertures devront de préférence être réalisées avec le même matériau que la couverture principale.

Les toitures des annexes et garages accolés à la construction principale, présenteront une pente et une orientation identiques à celle de cette dernière.

Les toitures des annexes et garages non accolés à la construction principale et d'une surface hors œuvre brute supérieure à 20m², seront obligatoirement à deux pentes et respecteront une inclinaison minimale de 35° sans débordement latéral.

B) AUTRES CONSTRUCTIONS :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Concernant les constructions à usage de commerce, une attention particulière sera apportée au traitement de la façade principale, qui ne pourra en aucun cas être réalisée en simple bardage métallique.

Sont interdites les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.

Les toits à faible pente et les toits terrasses sont autorisés.

Les teintes doivent s'harmoniser entre elles, et le cas échéant avec le paysage environnant bâti ou non.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure.

C) LES CLOTURES

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste.

Des murs pleins d'une hauteur comprise entre 1.80m et 2.40m en pierre de pays apparente, en briques traditionnelles ou en parpaings revêtus d'un enduit sont autorisés partout, sauf sur rue et en bordure d'espaces publics.

Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Les clôtures en plaques préfabriquées de béton ou de ciment sont interdites.

Sur rue, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un mur plein de 1.20m de hauteur maximum (en pierre de pays apparente ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit gratté)
- d'un muret de 0.2m à 0.6m de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m.
- d'un grillage et/ou d'une haie, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 2m.

Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées en cas d'extension ou de réfection de clôtures existantes ou pour permettre une continuité avec l'environnement immédiat.

ARTICLE UH 12 – STATIONNEMENT

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

1. Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.

Pour les logements dont la surface est supérieure à 100 m², une place supplémentaire sera exigée par tranche de 50 m² de surface de plancher supplémentaire.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre ne pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, une place de stationnement pour 25m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit si le nombre des places projeté résulte d'une étude fournie par le demandeur et obtient l'approbation de la municipalité.
2. Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes et vélomoteurs.
 3. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Des adaptations peuvent être apportées à ces normes si le nombre des places projeté résulte d'une étude fournie par le demandeur et obtient l'approbation de la Municipalité.
 4. Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.
 5. En outre, lorsque leur surface excède 2000m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

6. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 200m du premier est autorisé. En cas d'impossibilité totale, une participation financière fixée par délibération du Conseil Municipal sera exigée.

ARTICLE UH 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

La composition des espaces libres et des espaces verts doit être simple afin d'éviter tout excès, toute surcharge et tout décor compliqué.

1. Espaces privatifs

Les parties des parcelles libres devant toute construction et installation ainsi que les marges latérales doivent être aménagées.

Tout espace libre doit comporter au moins un arbuste ou un arbre d'essence locale-pour 100m² de terrain.

2. Espaces communs

Tout projet doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux.

En outre dans, les opérations comportant plus de 10 logements, des espaces verts communs plantés traditionnels et organisés pour les jeux et la détente, doivent être prévus dans le plan de composition, dont la surface sera au moins égale à 15m² par logements.

Il est recommandé l'utilisation de ces espaces verts comme surfaces drainantes destinées à recueillir les eaux pluviales.

De plus, dans les opérations supérieures à 100 logements, les espaces verts communs ainsi exigés doivent présenter au moins 1000m² d'un seul tenant.

Dans les espaces répertoriés comme « points de vue remarquables », « arbres isolés remarquables », « alignement d'arbres remarquables », « taillis à préserver », « chemins et venelles à préserver », « murs et murets à préserver », « ensembles bâtis remarquables », « patrimoine bâti remarquable » et « patrimoine naturel et paysager à préserver », se reporter au titre VI du présent règlement.

ARTICLE UH 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

Article UH 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

Capteurs solaires

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

Éoliennes

Elles sont interdites.

Article UH 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour toute nouvelle construction, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être enterrées.

CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US

ARTICLE US 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article US 2.

ARTICLE US 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article US 1 :

- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores figurant au plan annexé ainsi que sur les terrains situés en bordure de voies SNCF, toute nouvelle construction, extension de bâtiment existant et aménagement des bâtiments d'habitation, des bâtiments d'enseignement, des bâtiments de soin et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'article R111-23-2 du code de la construction et de l'habitation et des décrets 95-20 et 95-21.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et ou techniques.

ARTICLE US 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le propriétaire n'obtienne un accès aux conditions fixées par l'article 682 du code Civil.

2. – DESSERTE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5m. Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

ARTICLE US 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 – EAU

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes

2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur. Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

4 – ELECTRICITE, TELEPHONE

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

ARTICLE US 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE US 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, sauf aménagement des bâtiments existants doivent être édifiés à au moins :

- 15m par rapport à l'axe de la RN 2
- 20m des voies départementales
- 3m au moins de la limite d'emprise des voies existantes dont les voies SNCF, à aménager ou à créer.

L'application de l'ensemble de cet article tient compte de l'ensemble des points de la voie (reculs de façades de 3m en tous points de la voie.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE US 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions autorisées doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5m, avec adaptations possibles pour l'aménagement de bâtiments existants et dérogations pour les installations reliées aux voies ferrées.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE US 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments non contigus doivent être séparés d'une distance au moins égale à 5m.

ARTICLE US 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE US 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées pour des raisons fonctionnelles ou techniques, à condition que l'intégration dans le paysage soit prise en compte.

Des hauteurs supérieures sont autorisées pour les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE US 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

A) CONSTRUCTIONS À USAGE PRINCIPAL D'HABITATION, GARAGES ET ANNEXES :

- Volume

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Les constructions doivent être de préférence de plain-pied. Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

- Toiture

Sont autorisées :

- Les toitures à deux pentes, qui respecteront une inclinaison minimale de 45° sans débordement latéral.
- Les toitures à quatre pentes dans le cas des constructions importantes ayant au moins 8m de faitage ou en cas d'extension de bâtiments présentant d'origine des toitures à 4 pentes.
- Les toitures à la mansarde, de formes et de proportions traditionnelles.
- Les toitures terrasses, pouvant comporter une faible pente nécessaire à la captation des eaux de pluie.

Un même projet peut mélanger les 4 types de toitures autorisées.

Les pignons à pas de moineaux sont autorisés.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les lucarnes rampantes seront autorisées à condition que leur largeur n'excède pas 1.20m.

Les châssis de toits sont autorisés à condition qu'ils soient plus hauts que larges, en nombre limité.

- Murs

La teinte des enduits et autres revêtements muraux devra rappeler la couleur de la pierre régionale. Les enduits seront teints dans la masse. D'autres teintes ou couleurs, dûment justifiées par le projet architectural pourront être autorisées par les services compétents.

- Ouvertures

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles.

Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes et les portes d'entrée seront obligatoirement peints. Des prescriptions de couleurs pourront être édictées par les services compétents.

Garage et annexes

- Toitures

Les couvertures devront de préférence être réalisées avec le même matériau que la couverture principale.

Les toitures des annexes et garages accolés à la construction principale, présenteront une pente et une orientation identiques à celle de cette dernière.

Les toitures des annexes et garages non accolés à la construction principale et d'une surface hors œuvre brute supérieure à 20m², seront obligatoirement à deux pentes et respecteront une inclinaison minimale de 35° sans débordement latéral.

B) AUTRES CONSTRUCTIONS :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Concernant les constructions à usage de commerce, une attention particulière sera apportée au traitement de la façade principale, qui ne pourra en aucun cas être réalisée en simple bardage métallique.

Sont interdites les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.

Les toits à faible pente et les toits terrasses sont autorisés.

Les teintes doivent s'harmoniser entre elles, et le cas échéant avec le paysage environnant bâti ou non.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure.

C) LES CLOTURES

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste.

Des murs pleins d'une hauteur comprise entre 1.80m et 2.40m en pierre de pays apparente, en briques traditionnelles ou en parpaings revêtus d'un enduit sont autorisés partout, sauf sur rue et en bordure d'espaces publics.

Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Les clôtures en plaques préfabriquées de béton ou de ciment sont interdites.

Sur rue, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un mur plein de 1.20m de hauteur maximum (en pierre de pays apparente ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit gratté)
- d'un muret de 0.2m à 0.6m de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m.
- d'un grillage et/ou d'une haie, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 2m.

Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées en cas d'extension ou de réfection de clôtures existantes ou pour permettre une continuité avec l'environnement immédiat.

ARTICLE US 12 – STATIONNEMENT

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

1. Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.

Pour les logements dont la surface est supérieure à 100 m², une place supplémentaire sera exigée par tranche de 50 m² de surface de plancher supplémentaire.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre ne pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, une place de stationnement pour 25m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit si le nombre des places projeté résulte d'une étude fournie par le demandeur et obtient l'approbation de la municipalité.
2. Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes et vélomoteurs.
 3. Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m².
 4. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Des adaptations peuvent être apportées à ces normes si le nombre des places projeté résulte d'une étude fournie par le demandeur et obtient l'approbation de la Municipalité.
 5. Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.
 6. En outre, lorsque leur surface excède 2000m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.
 7. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de

stationnement sur un autre terrain situé à moins de 200m du premier est autorisé. En cas d'impossibilité totale, une participation financière fixée par délibération du Conseil Municipal sera exigée.

ARTICLE US 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

La composition des espaces libres et des espaces verts doit être simple afin d'éviter tout excès, toute surcharge et tout décor compliqué.

3. Espaces privatifs

Les parties des parcelles libres devant toute construction et installation ainsi que les marges latérales doivent être aménagées.

Tout espace libre doit comporter au moins un arbuste ou un arbre d'essence locale-pour 100m² de terrain.

4. Espaces communs

Tout projet doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux.

En outre dans, les opérations comportant plus de 10 logements, des espaces verts communs plantés traditionnels et organisés pour les jeux et la détente, doivent être prévus dans le plan de composition, dont la surface sera au moins égale à 15m² par logements.

Il est recommandé l'utilisation de ces espaces verts comme surfaces drainantes destinées à recueillir les eaux pluviales.

De plus, dans les opérations supérieures à 100 logements, les espaces verts communs ainsi exigés doivent présenter au moins 1000m² d'un seul tenant.

Dans les espaces répertoriés comme « points de vue remarquables », « arbres isolés remarquables », « alignement d'arbres remarquables », « taillis à préserver », « chemins et venelles à préserver », « murs et murets à préserver », « ensembles bâtis remarquables », « patrimoine bâti remarquable » et « patrimoine naturel et paysager à préserver », se reporter au titre VI du présent règlement.

ARTICLE US 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

Article US 15: Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

Capteurs solaires

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

Éoliennes

Elles sont interdites.

Article US 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour toute nouvelle construction, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être enterrées.

CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UZ

ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Sous réserve de l'article UZ2, les constructions à usage d'habitation.
- Les campings et caravanings.
- Les activités qui par leurs nuisances, leur aspect, leur nature ou leur taille, seraient susceptibles de provoquer une gêne pour leur voisinage ou la circulation.
- Les activités agricoles.

Dans le secteur UZa :

- Les constructions à vocation industrielle.

ARTICLE UZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article UZ 1 :

- Les constructions à usage d'habitation et les services généraux dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et la sécurité des établissements à condition d'être intégrées au bâtiment d'activité.
- Les extensions limitées des constructions à destination d'habitation existantes.
- Les dépôts de résidus et déchets provenant de la fabrication et destinés à être récupérés ou enlevés ; les dépôts de véhicules ou autres matériaux fabriqués, issus de l'activité de la zone, sous condition qu'ils soient masqués à la vue et qu'ils ne causent aucune gêne pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'aménagement de la zone.
- La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.
- Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.
- Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la réalisation du boulevard urbain.
- Les éoliennes d'autoconsommation à condition qu'elles aient un usage domestique.

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores figurant au plan annexé ainsi que sur les terrains situés en bordure de voies SNCF, toute nouvelle construction, extension de bâtiment existant et aménagement des bâtiments d'habitation, des bâtiments d'enseignement, des bâtiments de soin

et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'article R111-23-2 du code de la construction et de l'habitation et des décrets 95-20 et 95-21.

Dans les périmètres Z1 reportés au plan de zonage, l'implantation d'activités augmentant le nombre de personnes est interdites, à l'exception de l'activité engendrant cette zone ou des activités ou des industries connexes mettant en œuvre des produits ou des procédés de nature voisine ou à faible densité d'emploi. Cette zone n'a pas vocation à la construction ou à l'installation d'autres locaux nouveaux habités ou occupés par des tiers ou des voies de circulation nouvelles autres que celles nécessaires à la desserte et à l'exploitation des installations industrielles.

Dans les périmètres Z2 reportés au plan de zonage, les implantations nouvelles peuvent être admises si l'augmentation de personnes est aussi limitée que possible. Cette zone n'a pas vocation à la construction ou à l'installation de nouveaux établissements recevant du public : immeuble de grande hauteur, aires de sport ou d'accueil du public sans structure, aires de camping ou de stationnement de caravanes, nouvelles voies à grande circulation dont le débit est supérieur à 2000 véhicules par jour ou voies ferrées ouvertes à un trafic voyageurs.

Dans le secteur UZb :

- Les activités commerciales à conditions qu'elles soient annexes d'une activité principale de production.

Dans le secteur UZc :

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une étude de sol afin de s'assurer de la stabilité du terrain.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et ou techniques.

ARTICLE UZ 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le propriétaire n'obtienne un accès aux conditions fixées par l'article 682 du code Civil.

Les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules automobiles poids lourds et avoir une largeur d'au moins 5m sur la voie publique ou privée.

Les accès aux établissements seront réalisés de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manœuvre.

1 – DESSERTE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UZ 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 – EAU

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes

2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur. Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé pas les services compétents.

4 – ELECTRICITE, TELEPHONE

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

ARTICLE UZ 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE UZ 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront respecter un recul d'au moins –5m de la limite d'emprise des voies existantes dont les voies SNCF, à aménager ou à créer.

L'application de l'ensemble de cet article tient compte de l'ensemble des points de la voie (reculs des façades de 5m en tous points de la voie).

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE UZ 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à leur demi-hauteur avec un minimum de 5m.

Ce retrait doit être égal à la hauteur de la construction avec un minimum de 8m par rapport aux limites séparatives contiguës avec la zone UC.

Au sein des lisières de 50m autour des Espaces Boisés Classés, les bureaux ainsi que les constructions à destinations d'habitation sont interdites. Les annexes et extensions limitées des constructions principales existantes sont autorisées.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE UZ 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée à condition que :

- La distance entre deux bâtiments ne soit jamais inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 4m et que l'espace libre soit conçu de manière à permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
- Entre deux façades dont l'une au moins est percée de baies servant à l'éclairage ou à l'aération des locaux de travail, la distance ne soit pas inférieure à la hauteur de celle qui fait face à ces baies, avec un minimum de 4m.

ARTICLE UZ 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 60% de la surface du terrain.

Des emprises supérieures, mais ne pouvant pas dépasser 75% de la surface du terrain, pourront être autorisées pour les extensions ultérieures, sous réserve d'assurer l'intégration harmonieuse des bâtiments dans leur environnement et de respecter les surfaces minimales à affecter au stationnement et aux espaces verts, fixées aux articles UZ12 et UZ13 du règlement.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE UZ 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées pour des raisons fonctionnelles ou techniques, à condition que l'intégration dans le paysage soit prise en compte.

Des hauteurs supérieures sont autorisées pour les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UZ 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Concernant les constructions à usage de commerce, une attention particulière sera apportée au traitement de la façade principale, qui ne pourra en aucun cas être réalisée en simple bardage métallique.

Sont interdites les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.

Les toits à faible pente et les toits terrasses sont autorisés.

Les teintes doivent s'harmoniser entre elles, et le cas échéant avec le paysage environnant bâti ou non.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure.

- Les clôtures

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste.

Des murs pleins d'une hauteur comprise entre 1.80m et 2.40m en pierre de pays apparente, en briques traditionnelles ou en parpaings revêtus d'un enduit sont autorisés partout, sauf sur rue et en bordure d'espaces publics.

Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Les clôtures en plaques préfabriquées de béton ou de ciment sont interdites.

Sur rue, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un mur plein de 1.20m de hauteur maximum (en pierre de pays apparente ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit gratté)

- d'un muret de 0.2m à 0.6m de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m.
- d'un grillage et/ou d'une haie, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 2m.

Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées en cas d'extension ou de réfection de clôtures existantes ou pour permettre une continuité avec l'environnement immédiat.

ARTICLE UZ 12 – STATIONNEMENT

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

3. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- **Au sein des périmètres de 500m autour de la gare et 200m autour des arrêts de bus de la rue du Général Leclerc (se référer à l'annexe) :**
 - *En dessous de 35m² de surface de plancher, il n'est exigé aucune place de stationnement*
 - *Au-delà de 35m² de surface de plancher : 1 place de stationnement minimum et 2 places de stationnement maximum par logement*
- **Hors des périmètres de 500m autour de la gare et 200m autour des arrêts de bus de la rue du Général Leclerc (se référer à l'annexe) :**
 - *Entre 0 et 70m² de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement*
 - *Au-delà de 70m² de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement*

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m² de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25m².
- Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m².
- Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.
- Pour les établissements industriels, artisanaux : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m² de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25m². A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, une place de stationnement pour 25m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit si le nombre des places projeté résulte d'une étude fournie par le demandeur et obtient l'approbation de la municipalité.
1. Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes et vélomoteurs.
 2. Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.
 3. En outre, lorsque leur surface excède 2000m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.
 4. Un espace suffisant devra être aménagé pour les manœuvres des véhicules de type poids lourd.

ARTICLE UZ 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

La composition des espaces libres et des espaces verts doit être simple afin d'éviter tout excès, toute surcharge et tout décor compliqué.

La surface des espaces verts et plantés ne peut être inférieure à 5% de la surface totale du terrain d'assiette de la construction.

Les surfaces non construites et en particulier les marges de reculement doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne ou de haute tige d'essence locale par 100 m² de terrain.

Les dépôts de matériaux, véhicules ou autres liés aux activités de la zone doivent être entourés d'un écran de verdure de hauteur suffisante pour les masquer à la vue.

Les espaces verts localisées dans la bande paysagée reportée au plan de zonage doivent faire l'objet d'une création, d'une conservation et d'un renforcement.

Dans les espaces répertoriés comme « points de vue remarquables », « arbres isolés remarquables », « alignement d'arbres remarquables », « taillis à préserver », « chemins et venelles à préserver », « murs et murets à préserver », « ensembles bâtis remarquables », « patrimoine bâti remarquable » et « patrimoine naturel et paysager à préserver », se reporter au titre VI du présent règlement.

ARTICLE UZ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

Article UZ 15: Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

Capteurs solaires

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

Éoliennes

Sauf en zone UZa où elles sont interdites, les éoliennes sont autorisées à condition d'avoir un usage domestique.

Article UZ 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour toute nouvelle construction, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être enterrées.

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUg

ARTICLE 1AUg 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les campings et caravanings soumis à autorisation.
- Les activités industrielles.
- Les activités qui par leurs nuisances, leur aspect, leur nature ou leur taille, seraient susceptibles de provoquer une gêne pour leur voisinage ou la circulation.
- Les constructions à usages d'activités agricoles.
- les commerces de plus de 2000m² de surface de vente.

ARTICLE 1AUg 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article AUg 1 :

- Nonobstant les dispositions de l'article AUg 1, l'aménagement et l'extension limitée des constructions et installations existantes à condition que ces travaux ne compromettent pas la vocation et l'aménagement de la zone.
- Les constructions à usage de bureaux, de commerces et d'activités artisanales à condition que leur implantation ne compromette pas la vocation de la zone et n'engendre pas de nuisances trop importantes pour le voisinage.
- La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.
- Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.
- Les éoliennes d'autoconsommation destinées à un usage domestique à condition qu'elles soient implantées à une distance minimale de 50 mètres des zones d'habitation.

Les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexé, la construction, l'extension et l'aménagement des bâtiments d'habitation, des bâtiments d'enseignement, des bâtiments de soin et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère

touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'article R.11-23-2 du code de la construction et de l'Habitation et des décrets 95-20 et 95-21.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et ou techniques.

ARTICLE 1AUg 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le propriétaire n'obtienne un accès aux conditions fixées par l'article 682 du code Civil.

2 – DESSERTE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5m. Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

Dans le cas des groupes d'habitations, la création de voies structurantes sera préférée à la création de voies en impasse.

ARTICLE 1AUg 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 – EAU

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes

2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

3 – EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisé pour un usage conforme à la réglementation en vigueur. Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

4 – ELECTRICITE, TELEPHONE

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

ARTICLE 1AUg 5 – SUPERFICIE MUNIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE 1AUg 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront édifiées avec un recul d'au moins 3m de la limite d'emprise des voies existantes, à aménager ou à créer.

Lorsque la construction jouxte un immeuble construit sur la limite séparative, elle peut être édifiée en respectant le même recul que le bâtiment existant.

Les façades sur rue des constructions principales doivent être implantées dans une bande de 15 mètres de profondeur comptée à partir de la limite d'emprise des voies existantes, à aménager ou à créer.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE 1AUg 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions peuvent être implantées en limite de propriété :
 - Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative commune.
 - Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 3m de celle à édifier.
 - Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

Les interdictions à des implantations en limite séparative ne valent que pour les bâtiments en vis-à-vis.

2. Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à la demi-hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 3m.

Les constructions n'excédant pas 20m² de Surface de plancher pourront être implantées en limite de propriété ou à moins 3m de cette limite dans tous les cas, sauf prescription contraire des services compétents, dûment justifiée par un souci d'intégration à l'environnement immédiat du projet.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE 1AUg 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AUg 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AUg 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions autorisées ne peut excéder 14 m au faîtage.

La hauteur maximale des autres constructions ne peut excéder 9m au faîtage.

Des hauteurs supérieures sont autorisées pour les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUg 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

A) CONSTRUCTIONS À USAGE PRINCIPAL D'HABITATION, GARAGES ET ANNEXES :

- Volume

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Les constructions doivent être de préférence de plain-pied.

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

- Toiture

Sont autorisées :

- Les toitures à deux pentes, qui respecteront une inclinaison minimale de 45° sans débordement latéral.
- Les toitures à quatre pentes dans le cas des constructions importantes ayant au moins 8m de faîtage ou en cas d'extension de bâtiments présentant d'origine des toitures à 4 pentes.
- Les toitures à la mansarde, de formes et de proportions traditionnelles.
- Les toitures terrasses, pouvant comporter une faible pente nécessaire à la captation des eaux de pluie.

Un même projet peut mélanger les 4 types de toitures autorisées.

Les pignons à pas de moineaux sont autorisés.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les lucarnes rampantes seront autorisées à condition que leur largeur n'excède pas 1.20m.

Les châssis de toits sont autorisés à condition qu'ils soient plus hauts que larges, en nombre limité.

- Murs

La teinte des enduits et autres revêtements muraux devra rappeler la couleur de la pierre régionale. Les enduits seront teints dans la masse. D'autres teintes ou couleurs, dûment justifiées par le projet architectural pourront être autorisées par les services compétents.

- Ouvertures

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles.

Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes et les portes d'entrée seront obligatoirement peints. Des prescriptions de couleurs pourront être édictées par les services compétents.

Garage et annexes

- Toitures

Les couvertures devront de préférence être réalisées avec le même matériau que la couverture principale.

Les toitures des annexes et garages accolés à la construction principale, présenteront une pente et une orientation identiques à celle de cette dernière.

Les toitures des annexes et garages non accolés à la construction principale et d'une surface hors œuvre brute supérieure à 20m², seront obligatoirement à deux pentes et respecteront une inclinaison minimale de 35° sans débordement latéral.

B) AUTRES CONSTRUCTIONS :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Concernant les constructions à usage de commerce, une attention particulière sera apportée au traitement de la façade principale, qui ne pourra en aucun cas être réalisée en simple bardage métallique.

Sont interdites les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.

Les toits à faible pente et les toits terrasses sont autorisés.

Les teintes doivent s'harmoniser entre elles, et le cas échéant avec le paysage environnant bâti ou non.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure.

C) LES CLOTURES

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste.

Des murs pleins d'une hauteur comprise entre 1.80m et 2.40m en pierre de pays apparente, en briques traditionnelles ou en parpaings revêtus d'un enduit sont autorisés partout, sauf sur rue et en bordure d'espaces publics.

Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Les clôtures en plaques préfabriquées de béton ou de ciment sont interdites.

Sur rue, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un mur plein de 1.20m de hauteur maximum (en pierre de pays apparente ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit gratté)
- d'un muret de 0.2m à 0.6m de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m
- d'un grillage et d'une haie, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 2m.

Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées en cas d'extension ou de réfection de clôtures existantes ou pour permettre une continuité avec l'environnement immédiat.

ARTICLE 1A Ug 12 – STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- **Au sein des périmètres de 500m autour de la gare et 200m autour des arrêts de bus de la rue du Général Leclerc (se référer à l'annexe) :**
 - *En dessous de 35m² de surface de plancher, il n'est exigé aucune place de stationnement*
 - *Au-delà de 35m² de surface de plancher : 1 place de stationnement minimum et 2 places de stationnement maximum par logement*

- **Hors des périmètres de 500m autour de la gare et 200m autour des arrêts de bus de la rue du Général Leclerc (se référer à l'annexe) :**
 - *Entre 0 et 70m² de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement*
 - *Au-delà de 70m² de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement*

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre ne pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

- Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m² de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25m².
 - Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m².
 - Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.
 - Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m² de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25m². A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, une place de stationnement pour 25m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit si le nombre des places projeté résulte d'une étude fournie par le demandeur et obtient l'approbation de la municipalité.
1. Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes et vélomoteurs.
 2. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Des adaptations peuvent être apportées à ces normes si le nombre des places projeté résulte d'une étude fournie par le demandeur et obtient l'approbation de la Municipalité.

3. Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.
4. En outre, lorsque leur surface excède 2000m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.
5. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 200m du premier est autorisé. En cas d'impossibilité totale, une participation financière fixée par délibération du Conseil Municipal sera exigée.

ARTICLE 1A Ug 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

La composition des espaces libres et des espaces verts doit être simple afin d'éviter tout excès, toute surcharge et tout décor compliqué.

1. Espaces privatifs

Les parties des parcelles libres devant toute construction et installation ainsi que les marges latérales doivent être aménagées et soigneusement entretenues.

Tout espace libre doit comporter au moins un arbre d'essence locale, de moyenne ou haute tige pour 100m² de terrain.

2. Espaces communs

Tout projet doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux.

En outre dans, les opérations comportant plus de 10 logements, des espaces verts communs plantés traditionnels et organisés pour les jeux et la détente, doivent être prévus dans le plan de composition, dont la surface sera au moins égale à 15m² par logements.

Il est recommandé l'utilisation de ces espaces verts comme surfaces drainantes destinées à recueillir les eaux pluviales.

De plus, dans les opérations supérieures à 100 logements, les espaces verts communs ainsi exigés doivent présenter au moins 1000m² d'un seul tenant.

Dans les espaces répertoriés comme « points de vue remarquables », « arbres isolés remarquables », « alignement d'arbres remarquables », « taillis à préserver », « chemins et venelles à préserver », « murs et murets à préserver », « ensembles bâtis remarquables », « patrimoine bâti remarquable » et « patrimoine naturel et paysager à préserver », se reporter au titre VI du présent règlement.

Article 1AUg 15: Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

Capteurs solaires

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

Éoliennes

Elles sont interdites.

Article 1AUg 16: Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour toute nouvelle construction, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être enterrées.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUZA

ARTICLE 1AUza 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Sous réserve de l'article 1AUza2, les constructions à usage d'habitation.
- Les campings et caravanings.
- Les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports ouverts au public.
- Les activités qui par leurs nuisances, leur aspect, leur nature ou leur taille, seraient susceptibles de provoquer une gêne pour leur voisinage ou la circulation.
- Les activités industrielles.
- les activités classées soumises à autorisation.
- Les éoliennes.

ARTICLE 1AUza 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1AUza 1 :

- Les constructions à usage d'habitation, les logements de fonction et de gardiens, et les services généraux dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et la sécurité des établissements à condition d'être intégrées au bâtiment d'activité.
- Les dépôts de résidus et déchets provenant de la fabrication et destinés à être récupérés ou enlevés, les dépôts de véhicules ou autres matériaux fabriqués, issus de l'activité de la zone, sous condition qu'ils soient masqués à la vue et qu'ils ne causent aucune gêne pour le voisinage.

Les affouillements et exhaussements de sol liés aux activités, à l'aménagement de la zone et à la réalisation du boulevard urbain.

- La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général jugés compatibles avec le site.
- Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores figurant au plan annexé ainsi que sur les terrains situés en bordure de voies SNCF, toute nouvelle construction, extension de bâtiment existant et

aménagement des bâtiments d'habitation, des bâtiments d'enseignement, des bâtiments de soin et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'article R111-23-2 du code de la construction et de l'habitation et des décrets 95-20 et 95-21.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et ou techniques.

ARTICLE 1AUza 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le propriétaire n'obtienne un accès aux conditions fixées par l'article 682 du code Civil.

Les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules automobiles poids lourds et avoir une largeur d'au moins 5m sur la voie publique ou privée.

Les accès aux établissements seront réalisés de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manœuvre.

2 – DESSERTE

Toutes les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUza 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 – EAU

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes

2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en application.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisé pour un usage conforme à la réglementation en vigueur. Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé pas les services compétents.

4 – ELECTRICITE, TELEPHONE

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

ARTICLE 1AUα 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE 1AUα 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront respecter un recul d'au moins 10m de la limite d'emprise des voies existantes, à aménager ou à créer. Toutefois pourront être implantés avec un recul d'au moins 5m de la limite d'emprise des voies existantes, dont les voies SNCF, à aménager ou à créer, les bureaux, les logements de gardien, les postes de transformation et de distribution de carburant.

L'application de l'ensemble de cet article tient compte de l'ensemble des points de la voie (reculs des façades de 5m à 10m en tous points de la voie).

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE 1AUα 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à leur demi-hauteur avec un minimum de 5 m.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE 1AUα 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée à condition que :

- La distance entre deux bâtiments ne soit jamais inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 4m et que l'espace libre soit conçu de manière à permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
- Entre deux façades dont l'une au moins est percée de baies servant à l'éclairage ou à l'aération des locaux de travail, la distance ne soit pas inférieure à la hauteur de celle qui fait face à ces baies, avec un minimum de 4m.

ARTICLE 1AUza 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 50 % de la surface du terrain.

Des emprises supérieures, mais ne pouvant pas dépasser 65% de la surface du terrain, pourront être autorisées pour les extensions ultérieures, sous réserve d'assurer l'intégration harmonieuse des bâtiments dans leur environnement et de respecter les surfaces minimales à affecter au stationnement et aux espaces verts, fixées aux articles 1AUza 12 et 1AUza 13 du règlement.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE 1AUza 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées pour des raisons fonctionnelles ou techniques, à condition que l'intégration dans le paysage soit prise en compte.

Des hauteurs supérieures sont autorisées pour les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUza 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Concernant les constructions à usage de commerce, une attention particulière sera apportée au traitement de la façade principale, qui ne pourra en aucun cas être réalisée en simple bardage métallique.

Sont interdites les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.

Les toits à faible pente et les toits terrasses sont autorisés.

Les teintes doivent s'harmoniser entre elles, et le cas échéant avec le paysage environnant bâti ou non.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure.

- Les clôtures

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste.

Des murs pleins d'une hauteur comprise entre 1.80m et 2.40m en pierre de pays apparente, en briques traditionnelles ou en parpaings revêtus d'un enduit sont autorisés partout, sauf sur rue et en bordure d'espaces publics.

Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Les clôtures en plaques préfabriquées de béton ou de ciment sont interdites.

Sur rue, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un mur plein de 1.20m de hauteur maximum (en pierre de pays apparente ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit gratté)
- d'un muret de 0.2m à 0.6m de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m.
- d'un grillage et/ou d'une haie, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 2m.

Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées en cas d'extension ou de réfection de clôtures existantes ou pour permettre une continuité avec l'environnement immédiat.

ARTICLE 1AUza 12 – STATIONNEMENT

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

1. Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.

Pour les logements dont la surface est supérieure à 100 m², une place supplémentaire sera exigée par tranche de 50 m² de surface de plancher supplémentaire.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m² de

la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25m².

- Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface hors œuvre nette dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m².
 - Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.
 - Pour les établissements industriels, artisanaux : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m² de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25m². A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, une place de stationnement pour 25m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit si le nombre des places projeté résulte d'une étude fournie par le demandeur et obtient l'approbation de la municipalité.
2. Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes et vélomoteurs.
 3. Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.
 4. En outre, lorsque leur surface excède 2000m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.
 5. Un espace suffisant devra être aménagé pour les manœuvres des véhicules de type poids lourd.

ARTICLE 1AUza 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

La composition des espaces libres et des espaces verts doit être simple afin d'éviter tout excès, toute surcharge et tout décor compliqué.

La surface des espaces verts et plantés ne peut être inférieure à 5% de la surface totale du terrain d'assiette de la construction.

Les surfaces non construites et en particulier les marges de reculement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50m² de terrain.

Les dépôts de matériaux, véhicules ou autres liés aux activités de la zone doivent être entourés d'un écran de verdure de hauteur suffisante pour les masquer à la vue.

Dans les espaces répertoriés comme « points de vue remarquables », « arbres isolés remarquables », « alignement d'arbres remarquables », « taillis à préserver », « chemins et venelles à préserver »,

« murs et murets à préserver », « ensembles bâtis remarquables », « patrimoine bâti remarquable » et « patrimoine naturel et paysager à préserver », se reporter au titre VI du présent règlement.

ARTICLE 1AUza 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

Article 1AUza 15: Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

Capteurs solaires

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

Éoliennes

Elles sont interdites.

Article 1AUza 16: Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour toute nouvelle construction, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être enterrées.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage d'activités industrielles,
- Les constructions à usage d'activités artisanales,
- Les constructions à usage d'activités commerciales,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les constructions à usage de bureaux,
- Les constructions à usage d'activité agricole,
- Les constructions à usage d'hébergement.

Au sein des lisières de 50m autour des Espaces Boisés Classés, les bureaux ainsi que les constructions à destinations d'habitation sont interdites. Les annexes et extensions limitées des constructions principales existantes sont autorisées.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures – sous réserve d'une modification du Plan Local d'Urbanisme et d'une desserte suffisante par les réseaux et les voies publiques – sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 2AU 1 :

- La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général jugés compatibles avec le site.
- Les constructions d'une superficie hors œuvre brute de moins de 15 m² destinées à accompagner les jardins familiaux.
- Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.
- Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la réalisation du boulevard urbain

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et ou techniques.

ARTICLE 2AU 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé

ARTICLE 2AU 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront édifiées avec un recul d'au moins 5m de la limite d'emprise des voies existantes, à aménager ou à créer.

L'application de l'ensemble de cet article tient compte de l'ensemble des points de la voie (reculs des façades de 5m en tous points de la voie).

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions peuvent être implantées en limite de propriété :
 - Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative commune
 - Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 3 m de celle à édifier
 - Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction
 - Un recul de 2 mètres est imposé par rapport à la limite légale des voies SNCF.

Les interdictions à des implantations en limite séparative ne valent que pour des bâtiments en vis à vis.

2. Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à la demi hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 3m.

3. En cas de construction en limite de la zone de protection de la vallée de l'Automne (Na), la distance minimale à respecter par rapport à cette limite ne pourra en aucun cas être inférieure à 2.5 fois la hauteur du bâtiment à édifier.
4. Au sein des lisières de 50m autour des Espaces Boisés Classés, les bureaux ainsi que les constructions à destinations d'habitation sont interdites. Les annexes et extensions limitées des constructions principales existantes sont autorisées.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions affectées à l'habitation ne peut excéder 10m au faîtage.

Des hauteurs supérieures sont autorisées pour les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé

ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2AU 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Non réglementé

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

Article 2AU 15: Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

Capteurs solaires

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

Éoliennes

Elles sont interdites.

Article 2AU 16: Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour toute nouvelle construction, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être enterrées.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après :

Dans l'ensemble des zones N :

- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre sous condition que le permis de construire soit déposé dans les deux années qui suivent le sinistre et que la construction détruite ait été régulièrement édifiée.
- Les extensions limitées et les aménagements des constructions existantes sous réserve que les bâtiments restent compatibles avec la vocation de la zone et ne dénaturent pas le caractère du patrimoine existant.
- Les aménagements nécessaires aux activités de tourisme et de loisirs (chemins, voies de circulation douces, aires de stationnement et de pique-nique...).
- Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif jugés compatibles avec le site.
- Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.
- Les constructions et installations liés à la surveillance et à l'entretien des espaces boisés.

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores figurant au plan annexé ainsi que sur les terrains situés en bordure de voies ferroviaires, toute nouvelle construction, extension de bâtiment existant et aménagement des bâtiments d'habitation, des bâtiments d'enseignement, des bâtiments de soin et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'article R111-23-2 du code de la construction et de l'habitation et des décrets 95-20 et 95-21.

Dans le secteur Na :

1. Les exhaussements et affouillements de sols à condition qu'ils soient liés aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

2. les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers à condition d'être convenablement insérés au site.
3. Les clôtures à condition qu'elles soient amovibles pour permettre l'entretien des cours d'eau, qu'elles soient situées en dehors du lit des cours d'eau et qu'elles ne constituent pas un obstacle à l'écoulement des eaux.

Dans le secteur Ni :

1. Les installations et constructions à usages de commerces, de bureaux, d'hébergements ou d'habitation à la condition qu'ils soient liés aux haras ou à l'activité d'élevage de chevaux en général.
2. Les manèges et boxes liés aux activités hippiques.

Dans le secteur Nh

1. Les hôtels et constructions à usage d'hébergement touristique, sous condition d'une préservation des caractéristiques architecturales et historiques essentielles du site du Domaine de Saint Rémy.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et ou techniques.

ARTICLE N 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le propriétaire n'obtienne un accès aux conditions fixées par l'article 682 du code Civil.

Aucun accès à la RN2 ne pourra être créé ou modifié par les riverains.

2. – DESSERTE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 – EAU

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée soit par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, soit par un captage, forage ou puits particuliers sous réserve du respect des règlements en vigueur.

2 – ASSAINISSEMENT

S'il n'existe pas de réseau public d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement évacuation des eaux usées conformément aux prescriptions de l'arrêté du 6 mai 1996.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement

L'évacuation des usées dans les fosses ou les égouts pluviaux est interdite.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisé pour un usage conforme à la réglementation en vigueur. Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé pas les services compétents.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone

Les constructions, sauf aménagement des bâtiments existants doivent être édifiés à au moins :

- 50m par rapport à l'axe de la RN 2
- 20m des voies départementales
- 3m au moins de la limite d'emprise des voies existantes, dont les voies SNCF, à aménager ou à créer.

Dans le secteur Na

Les clôtures devront être implantées à 6 mètres du haut des berges

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions autorisées doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5m, avec adaptations possibles pour l'aménagement de bâtiments existants et dérogations pour les installations reliées aux voies ferrées.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments non contigus doivent être séparés d'une distance au moins égale à 5m.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Nh

L'emprise maximale des constructions ne sera pas supérieure à 2 000 m²

Dans le secteur Ni

L'emprise maximale des constructions ne sera pas supérieure à 3 000 m²

Dans le reste de la zone

Non réglementée.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées pour des raisons fonctionnelles ou techniques, à condition que l'intégration dans le paysage soit prise en compte.

Des hauteurs supérieures sont autorisées pour les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Sont interdits :

1. Les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.
2. L'usage du blanc pur, les enduits devant être d'une tonalité neutre, de préférence ton pierre, les enduits teintés dans la masse étant préférés aux peintures.
3. Les garages préfabriqués et les clôtures constituées de plaque de ciment scellés entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois.
4. Les lucarnes rampantes d'une largeur supérieure à 1.20m.
5. Les cheminées trop grêles ou dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit ou comportent une paroi inclinée ainsi que les cheminées extérieures accolées au mur ou mises en évidence dans celui-ci.

Lorsque la construction à édifier doit s'intégrer dans un ensemble préexistant, elle devra être en harmonie avec celui-ci, notamment au point de vue des volumes et des couleurs.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

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

1. Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.

Pour les logements dont la surface est supérieure à 100 m², une place supplémentaire sera exigée par tranche de 50 m² de surface de plancher supplémentaire.

- Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m² de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25m².
- Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.
- Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes et vélomoteurs.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Des adaptations peuvent être apportées à ces normes si le nombre des places projeté résulte d'une étude fournie par le demandeur et obtient l'approbation de la Municipalité.

Les parcs de stationnement, qu'ils soient publics ou privés doivent comporter des écrans boisés.

Tout parking excédant 250 m² de superficie recevra obligatoirement des plantations à raison d'un arbre pour deux places de stationnement.

Pour les terrains de camping et caravanning, il doit être aménagé une place de stationnement par tente ou par caravane.

ARTICLE N 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- Les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 et 2 du Code de l'Urbanisme.
- Dans les terrains de camping ou de caravanning, les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Une haie d'au moins 1,5m de hauteur formant écran sera plantée tous les quatre emplacement au moins.

Dans les terrains d'une superficie supérieure à 1ha, au moins 10% du terrain sera aménagé en espaces verts plantés.

Dans les espaces répertoriés comme « éléments paysagers à protéger », au sens de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, toute construction ou installation devra sauvegarder et mettre en valeur les espaces protégés.

Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite.

Les projets d'intérêt généraux sont autorisés sur les espaces présentant des éléments paysagers à protéger à condition de remplacer l'élément identifié par des sujets équivalents.

Les cheminements de nature perméable ou végétalisés sont autorisés dans les espaces paysagers à protéger.

La coupe et l'abattage des arbres remarquables répertoriés sont interdits, sauf pour raison phytosanitaire dûment justifiée.

Dans les espaces paysagers à protéger, le paysage de la vallée de l'Automne devra être préservé ainsi que la qualité de cours d'eau. Les marres et boisements doivent être préservés.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

Article N 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

Capteurs solaires

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

Éoliennes

Elles sont interdites.

Article N 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour toute nouvelle construction, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être enterrées.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions ou installations non liées à l'activité agricole, sous réserve de l'article A2.
- Les exhaussements et affouillements du sol non liés à des impératifs techniques, sous réserve de l'article 2.
- Les campings et les caravanings.
- Les installations qui par leurs nuisances, leur aspect, leur nature ou leur taille, seraient susceptibles de provoquer une gêne pour leur voisinage ou la circulation.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article A 1 :

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.
- Les constructions et habitations à condition qu'elles soient liées à l'activité agricole.
- L'aménagement et l'extension limitée des bâtiments existants à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils n'aient pas pour effet de dénaturer la zone.
- Les constructions et installations à destination des activités qui se situent dans le prolongement de l'acte de production (vente à la ferme notamment).
- Les éoliennes d'autoconsommation à condition qu'elles n'aient qu'un usage domestique.
- Les constructions d'une superficie inférieure à 15 m² à condition qu'elles soient liées à l'aménagement des jardins familiaux.
- Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.
- La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.
- Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.
- Les constructions d'une surface de plancher de moins de 15 m² destinées à accompagner les jardins familiaux.

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores figurant au plan annexé ainsi que sur les terrains situés en bordure de voies ferroviaires, toute nouvelle construction, extension de bâtiment existant

et aménagement des bâtiments d'habitation, des bâtiments d'enseignement, des bâtiments de soin et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'article R111-23-2 du code de la construction et de l'habitation et des décrets 95-20 et 95-21.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et ou techniques.

ARTICLE A 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le propriétaire n'obtienne un accès aux conditions fixées par l'article 682 du code Civil.

Aucun accès à la RN2 ne pourra être créé ou modifié par les riverains.

2. – DESSERTE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 – EAU

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée soit par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, soit par un captage, forage ou puits particuliers sous réserve du respect des règlements en vigueur.

2 – ASSAINISSEMENT

S'il n'existe pas de réseau public d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement évacuation des eaux usées conformément aux prescriptions de l'arrêté du 6 mai 1996.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement

L'évacuation des usées dans les fosses ou les égouts pluviaux est interdite.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisé pour un usage conforme à la réglementation en vigueur. Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé pas les services compétents.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, sauf aménagement des bâtiments existants doivent être édifiés à au moins :

- 50m par rapport à l'axe de la RN 2
- 20m des voies départementales
- 3m au moins de la limite d'emprise des voies existantes dont les voies SNCF, à aménager ou à créer.

L'application de l'ensemble de cet article tient compte de l'ensemble des points de la voie (reculs de façades de 3m en tous points de la voie.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions autorisées doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5m, avec adaptations possibles pour l'aménagement de bâtiments existants et dérogations pour les installations reliées aux voies ferrées.

En cas de construction en limite de la zone de protection de la vallée de l'Automne (Na), la distance minimale à respecter par rapport à cette limite ne pourra en aucun cas être inférieure à 2.5 fois la hauteur du bâtiment à édifier.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments non contigus doivent être séparés d'une distance au moins égale à 5m.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées pour des raisons fonctionnelles ou techniques, à condition que l'intégration dans le paysage soit prise en compte.

Des hauteurs supérieures sont autorisées pour les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Sont interdits :

1. Les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.
2. L'usage du blanc pur, les enduits devant être d'une tonalité neutre, de préférence ton pierre, les enduits teintés dans la masse étant préférés aux peintures.
3. Les garages préfabriqués et les clôtures constituées de plaque de ciment scellés entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois.
4. Les lucarnes rampantes d'une largeur supérieure à 1.20m.
5. Les cheminées trop grêles ou dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit ou comportent une paroi inclinée ainsi que les cheminées extérieures accolées au mur ou mises en évidence dans celui-ci.

Lorsque la construction à édifier doit s'intégrer dans un ensemble préexistant, elle devra être en harmonie avec celui-ci, notamment au point de vue des volumes et des couleurs.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

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

Pour les établissements industriels autorisés, il est exigé une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher de la construction.

Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m² de la surface de plancher, si la densité des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi pour 25m².

À ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit si le nombre des places projetées résulte d'une étude fournie par le demandeur et obtient l'approbation de la municipalité.

ARTICLE A 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et 2 du Code de l'Urbanisme.

Dans les espaces répertoriés comme « éléments paysagers à protéger », au sens de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, toute construction ou installation devra sauvegarder et mettre en valeur les espaces protégés.

Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite.

Les projets d'intérêt généraux sont autorisés sur les espaces présentant des éléments paysagers à protéger à condition de remplacer l'élément identifié par des sujets équivalents.

Les cheminements de nature perméable ou végétalisés sont autorisés dans les espaces paysagers à protéger.

La coupe et l'abattage des arbres remarquables répertoriés sont interdits, sauf pour raison phytosanitaire dûment justifiée.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

Article A 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

Capteurs solaires

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

Éoliennes

Elles sont interdites.

Article A 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour toute nouvelle construction, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

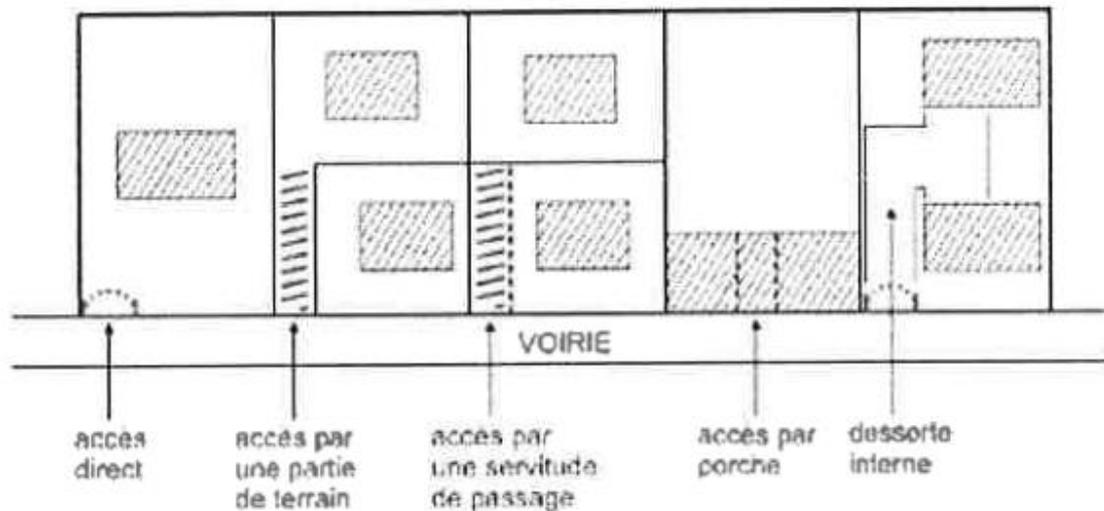
Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être enterrées.

LEXIQUE

Les dispositions littérales du règlement priment sur les définitions du lexique.

ACCÈS

L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain (portail), dit « accès direct », ou de la construction (porche), ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit « accès indirect », par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.



ALIGNEMENT

L'alignement est la limite séparative entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

Les dispositions de l'article 6 s'appliquent à

- toutes voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction.
- aux places à destination de stationnement et emprise publique de même fonction
- aux emplacements réservés pour élargissement de voies.

Toutefois, ne constituent pas une limite de voie, les servitudes de passage, les cheminements piétons et cyclistes, les chemins ruraux en terre et les espaces verts de rencontre, et toutes autres emprises publiques existantes, à créer ou à modifier qui ne constituent pas une voie.

ANNEXE

Une annexe est une construction isolée de la construction principale (accolée ou non).

En effet, une construction (garage, cellier, chaufferie, ...) accolée et ayant un accès au bâtiment principal n'est pas une annexe mais une extension.

Peut être considéré comme une annexe :

- un garage,
- un abri de jardin, cabanon,
- une dépendance,
- un local technique.
- ...

Une annexe ne peut avoir la même destination que la construction principale.

BAIE

Toute ouverture dans un mur ou une charpente qui par sa surface et sa position, a pour objet principal de faire pénétrer la lumière et de permettre la vue. Ne sont pas considérées comme des baies, les ouvertures de très faibles dimensions, jours de souffrance, vasistas... L'appui des baies est pris dans la partie inférieure de l'ouverture.

CAMPING

Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, contre paiement (ou même à titre gratuit), dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

CLÔTURE

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer des propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés).

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé, etc...

La clôture comprend les piliers et les portails.

CONSTRUCTION

Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre).

CONSTRUCTION PRINCIPALE

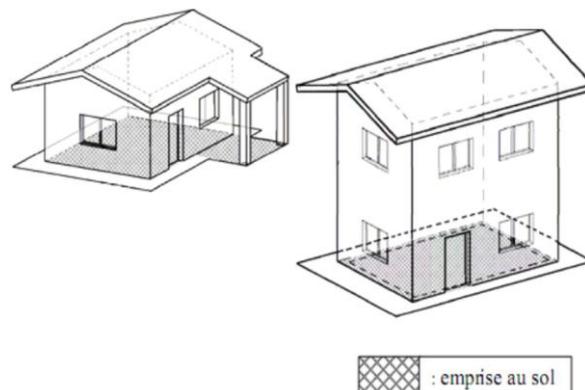
Il s'agit du bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions, ou, le bâtiment le plus important dans un ensemble de construction ayant la même fonction.

CONTIGU

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, porche ou angle de construction, etc... ne constituent pas des constructions contiguës.

EMPRISE AU SOL

C'est la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale hors œuvre de la ou des constructions au sol, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons. Les piscines, annexes et extensions réalisées à partir de la date d'entrée en vigueur du PLU sont incluses dans l'emprise au sol.



EMPRISES PUBLIQUES

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, voies ferrées, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics...

EXHAUSSEMENT

Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

FAÇADES

Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Elles comprennent la façade principale, la façade arrière et les façades latérales (le plus souvent appelées pignons).

IMPASSE

Voie n'offrant pas d'issue aux véhicules automobiles.

LIMITES SÉPARATIVES

Il s'agit des limites entre propriétés voisines (hors limites avec l'espace public, cf. alignement).
On distingue :

- les limites latérales qui donnent sur les voies ou emprises publiques
- les limites de fond de parcelle qui se situent généralement à l'opposé des limites de l'espace public.

PERMEABLE

Un revêtement perméable peut être pénétré et traversé par un fluide, en particulier par l'eau. Selon la vitesse de pénétration de ce fluide dans le revêtement, le degré de perméabilité évolue.

Aussi, à titre d'exemple dans le présent règlement, sont considérés comme des revêtements imperméables, les matériaux suivants : le béton coulé, l'asphalte, le goudron, les pavés en béton ou autres pavés.

À titre d'exemple, sont considérés comme des revêtements perméables : la gravier, les pavés alvéolaires, les espaces enherbés ou plantés, les surfaces en stabilité, le bois, ...

PLANCHER

Paroi horizontale constituant le sol d'un étage.

PLEINE TERRE

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 10 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales).

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

RECU

Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

RÉHABILITATION

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas sur le gabarit, le volume ou la hauteur du bâtiment.

RETRAIT

Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative (latérale ou de fond de parcelle), il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

REZ-DE CHAUSSÉE

Étage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur.

SERVITUDES

En dehors des servitudes d'urbanisme qui se concrétisent sous forme de règles particulières, imposées unilatéralement par le PLU, dans un but de composition urbaine, il existe :

- d'une part les servitudes de droit privé entre propriétés,
- d'autre part, les servitudes d'utilité publique, qui sont des limitations administratives au droit de propriété créées au cas par cas pour la protection d'ouvrages publics (exemple : protection des conduites enterrées) le bon fonctionnement des services particuliers (exemple : abords de cimetière).

Le PLU les reprend dans un but d'information et de classification. Chaque type de servitude d'utilité publique dépend d'un régime administratif particulier, et chaque application est décidée au cas par cas.

TERRAIN OU UNITÉ FONCIÈRE

Réunion de propriétés contiguës appartenant au même propriétaire.

TERRAIN D'ASSIETTE

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales. Il est délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.*

TOITURE TERRASSE

Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment, elle remplace les toitures dans certains immeubles collectifs contemporains.

VOIE

Les dispositions réglementaires s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (public ou privé), ou leur affectation (voie piétonne, cycliste, route...).

TITRE VI : ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans les titres 1 à 5, certains éléments paysagers remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières.

Le PLU fait apparaître les sites ou édifices concernés sur le document graphique par le biais de symboles et de numéros et indique les prescriptions qui s'y rattachent dans le présent document.

Les interventions nécessaires à la sécurité et à l'entretien du réseau de transport d'électricité sont dispensées de déclarations préalables au sein des espaces identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

LE BATI A PROTEGER

Les éléments et secteurs de patrimoine bâti remarquables à préserver sont représentés sur le document graphique par un point bleu lorsqu'il s'agit d'éléments ponctuels ou par une trame bleue quadrillée lorsqu'il s'agit d'un ensemble bâti. Ils sont identifiés par un numéro. Les numéros sont repris dans un tableau situé en annexe du rapport de présentation récapitulant l'ensemble des éléments identifiés.

Les éléments bâtis repérés au titre du patrimoine d'intérêt local en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

Prescriptions :

- La démolition complète de la construction est interdite, sauf en cas de périls irrémédiables.
- La démolition partielle et la modification des façades sont autorisées dans le cadre d'un projet global de rénovation respectant les règles de composition, la modénature et les éléments de décor des façades.
- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.
- Les constructions annexes et les clôtures appartenant à un ensemble bâti homogène doivent être conservées, sauf en cas de périls irrémédiables. Leur démolition partielle ou modification est autorisée dans le cadre d'un projet global de restauration.

LES JARDINS, PARCS ET MASSES VEGETALES, LES TAILLIS, ALIGNEMENTS D'ARBRES ET ARBRES ISOLES A PROTEGER

Les taillis, alignements d'arbres et arbres isolés remarquables à préserver sont respectivement représentés sur le document graphique par des traits continus épais vert, des linéaires de points verts et des étoiles vertes. Ils sont également identifiés par un numéro. Les numéros sont repris dans un tableau situé en annexe du rapport de présentation récapitulant l'ensemble des éléments identifiés.

Les taillis, alignements d'arbres et arbres isolés repérés au titre du patrimoine d'intérêt local en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

Prescriptions :

- L'imperméabilisation des espaces identifiés est interdite.
- Les arbres identifiés doivent être préservés : l'imperméabilisation, les installations, les constructions, les dépôts et les travaux sont interdits dans un périmètre autour des arbres correspondant au minimum à la taille du houppier.
- En cas d'abattage pour des raisons de vétusté, maladie ou aménagement d'intérêt public, les arbres seront remplacés par des arbres d'essence et de port équivalents.

LES ELEMENTS DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGE A PRESERVER

Les éléments du patrimoine naturel et paysage à préserver sont représentés sur le document graphique par une trame de points noirs. Ils sont également identifiés par un numéro. Les numéros sont repris dans un tableau situé en annexe du rapport de présentation récapitulant l'ensemble des éléments identifiés.

Les éléments du patrimoine naturel et paysage à préserver repérés au titre du patrimoine d'intérêt local en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

Prescriptions :

- La structure paysagère de ces espaces témoignant d'une composition de qualité est à préserver. La végétation existante doit être conservée en l'absence de projet paysager dûment explicité.

LES MURS ET MURETS A PROTEGER

Les murs et murets remarquables à préserver sont représentés sur le document graphique par des tirets roses.

Les murs et murets repérés au titre du patrimoine d'intérêt local en application de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

Prescriptions :

- Les murs et murets identifiés doivent être conservés et entretenus.
- Le percement de ces murs et murets est autorisé à condition de ne pas perturber leur qualité.

LES VENELLES ET CHEMINS A PROTEGER

Les chemins identifiés doivent être préservés. Les chemins identifiés comme à préserver sont représentés sur le document graphique par un linéaire discontinu marron.

Les cheminements existants identifiés à conserver ne peuvent être supprimés que dans la mesure où la continuité de l'itinéraire est préservée, soit par le maintien du droit de passage, soit par la mise en place d'un itinéraire de substitution adapté à la promenade et à la randonnée, et ce, en accord avec la commune.

Prescriptions :

- Les chemins et venelles identifiés doivent être préservés. Ils ne peuvent être supprimés que dans la mesure où la continuité de l'itinéraire est préservée par la mise en place d'un itinéraire de substitution adapté à la promenade et à la randonnée, et ce, en accord avec la commune.
- Les venelles et chemins doivent faire l'objet d'un entretien permettant leur bon accès.
- Le passage des véhicules motorisés en dehors de l'usage agricole et d'entretien des sites naturels est interdit.

LES VUES

Les points de vue identifiés au plan de zonage sont repérés par un point noir cerclé de blanc. Ils sont soumis aux dispositions de l'article L.151-19° du code de l'Urbanisme.

Prescriptions

- Toute construction ou installation venant perturber le caractère de la vue protégée est interdite.

TITRE VII : ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L113-1 ET 2 DU CODE DE L'URBANISME

LES ESPACES BOISES CLASSES

Les **espaces boisés classés (EBC)**, soumis à l'article L.113-1 et 2 du Code de l'Urbanisme sont des éléments végétaux constitutifs du cadre naturel, repérés sur les documents graphiques.

Prescriptions :

- Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés classés sont soumis au régime des articles L.113-1 et 2 du Code de l'Urbanisme.
- Aucun défrichement n'est autorisé. Les coupes et abattages d'arbres qui entrent dans le cadre de la gestion forestière sont soumis à déclaration préalable.
- La déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :
 - - dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
 - - si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées ;
 - - ou en forêt publique soumise au régime forestier.

Recommandations :

Au sein des lisières de 50m autour des Espaces Boisés Classés, il est recommandé de ne pas implanter de construction.

TITRE IX. LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

N °	Désignation	Bénéficiaire	Emprise
1	Extension des cimetières de l'avenue de Compiègne	Commune	17 873 m ²
3	Accès aux terrains du Val d'Automne	Commune	180 m ²
4	RN 2 - mise à 2x2 voies	Commune	333 896 m ²
5	Élargissement des rues du Presbytère pour le désenclavement de Pisseleux	Commune	1 554 m ²
6	Emprise du futur souterrain sous PN avenue de la Ferté-Milon	Commune	1 414 m ²
9	Élargissement du chemin de la Belle Idée	Commune	932 m ²
10	Suppression de façades en saillie côté impair pour élargissement de la rue de Bapaume	Commune	12 m ²
11	Suppression de façades en saillie côté pair pour élargissement de la rue de Bapaume	Commune	21 m ²
12	Accès à la zone d'activités Portes du Valois	Communauté de communes	2 308 m ²
13	Voie entre la zone d'activité et la RD81	Commune	10 885 m ²
14	Boulevard urbain section 1 de giratoire 1 à giratoire 2	Conseil départemental de l'Aisne	40 605 m ²