



4

Plan Local d'Urbanisme – Varennes - Vauzelles

Règlement

Modification n°1 du PLU

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 1er septembre 2020

Modification simplifiée n°1 du PLU

Prescrite par arrêté du Maire en date du 1^{er} avril 2021

SOMMAIRE

Dispositions générales	p.3
Zone UB	p.6
Zone UC	p.11
Zone UD	p.16
Zone USL	p.21
Zone UE	p.23
Zone UI	p.27
Zone AU	p.31
Zone AUE	p.35
Zone 2AU	p.39
Zone 2AUE	p.40
Zone 2AUI	p.41
Zone A	p.42
Zone N	p.46
Définitions	p.50

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

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

ARTICLE 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du Code de l'urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2° ci-dessous qui restent applicables.

Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme :

- Article R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique
 - Article R.111-3.2 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique
 - Article R.111-4 relatif à la voirie, aux accès des terrains, au stationnement des véhicules
 - Article R.111-14-2 relatif au respect des préoccupations d'environnement
 - Article R.111-26 relatif aux directives d'aménagement national
 - Article R.111-27 relatif à la protection des sites naturels ou urbains.
- S'ajoutent ou se substituent aux règles du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit « plan des servitudes ».

Reconstruction des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

- Il est rappelé que les dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'urbanisme demeurent applicables. Elles prévoient que lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance

- En dérogation aux dispositions de l'article R. 151-21, les règles du PLU sont applicables au regard des divisions dont fait l'objet les terrains d'assiette et non au regard de l'ensemble du projet.

Déclaration préalable pour l'édification de clôtures

- A l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole, toutes les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R. 421-12 du Code de l'urbanisme et de la délibération du Conseil Municipal en date du 14 mars 2017.

Permis de démolir

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur tout le territoire communal en application de l'article R. 421-27 du Code de l'urbanisme et de la délibération du Conseil Municipal en date du 14 mars 2017.

Servitudes d'utilité publique

- Il est rappelé que les constructions peuvent être soumises à d'autres prescriptions établies au regard de législations indépendantes du droit de l'urbanisme : code civil, législation sur les installations classées, Code de la Construction et de l'Habitation, etc. Le constructeur devra s'assurer de leur respect. Certaines sont rappelées en annexe du présent PLU (voies classées à grande circulation, servitudes, zonage d'assainissement, etc.).
- Sans avoir valeur de servitude, il convient de rappeler également aux constructeurs que le territoire est soumis à des risques, qui devront être pris en compte dans le cadre des projets. L'ensemble de ces risques et aléas est décrit dans le rapport de présentation et dans ses annexes. En application de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. ». Il s'agit en particulier du risque de submersion marine, mais également, plus ponctuellement, du risque d'inondation par débordement des cours d'eau ou ruissellements.

Prise en compte du patrimoine archéologique

- Les aménagements de type ZAC ou permis de lotir d'une superficie égale ou supérieure à 3 ha doivent faire obligatoirement l'objet d'une saisine de la DRAC (Service régional de l'archéologie), en application de l'article R.523-4 du code du patrimoine. Il en va de même pour les travaux d'affouillement ou de création de retenue d'eau d'une surface égale ou supérieure à 1 ha (article R.523-5 du code du patrimoine).
- En application des articles L.531-14 et R.531-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la DRAC de Bourgogne – Service régional de l'archéologie 39 rue Vannerie 21000 DIJON – tel 03 80 68 50 18 ou 03 80 68 50 20.
- L'article R.523-1 du code du patrimoine prévoit que : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux, qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi

que des demandes de modification de la consistance des opérations »).

- Conformément à l'article R.523-8 du même code « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

Dérogations au PLU pour la mise en œuvre d'une protection contre le rayonnement solaire, isolation thermique en façade ou surélévation des toitures

- L'application des dérogations visées ci-après sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation (R152-5).
- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU. L'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans ces conditions pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du PLU (R152-6).
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du PLU (R152-7).

Articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation

- Certaines parties du territoire sont couvertes à la fois par le présent règlement et une orientation d'aménagement et de programmation.
- Sur les périmètres faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) au titre de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme, les travaux, constructions, aménagements, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec cette OAP
- Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables au projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité, et le règlement impose un rapport de conformité de tout projet.
- Les dossiers d'autorisations d'urbanisme devront justifier de cette compatibilité.

Règlements des lotissements

- Les règles d'urbanisme contenues dans un règlement de lotissement de moins de 10 ans sont opposables au même titre que le présent règlement. En cas de contradiction, la plus stricte des deux règles sera applicable, sous réserve de l'application de l'article L.442-14.
- Au delà de 10 ans, en application de l'article L. 442-9 du Code de l'urbanisme et du présent Plan Local d'Urbanisme, les règles du lotissement sont caduques même si la majorité des colotis a demandé le maintien de ces règles.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

- Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones A Urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et zones naturelles (N).

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

- Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être accordées par l'autorité compétente.
- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur la règle ou qui n'ont pas pour objet d'aggraver la non-conformité à celle-ci.

PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

- Sont interdites :
 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière,
 - Les constructions à usage de commerce de gros,
 - Les constructions à usage industriel,
 - L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
 - Les carrières,
 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation du sol autorisée de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de dénivelé.
 - Les dépôts de toute nature.

- Sont soumises à conditions :
 - Les constructions à usage d'entrepôt ne sont autorisées que si elles constituent une annexe située sur la même unité foncière d'une construction ayant une destination principale autorisée dans la zone.

PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

- Sur chaque unité foncière une des constructions principales doit être édifiée à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.
- À l'angle de deux voies, un pan coupé formant un triangle isocèle de 5 mètres de côtés égaux est respecté au rez-de-chaussée pur dégager la vue.
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.

Implantations par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être édifiées :
 - Soit en contiguïté avec une ou plusieurs limites séparatives,
 - Soit en respectant un retrait minimum correspondant à la moitié de la hauteur du bâtiment (cf. définition en annexe) et à 3 mètres minimum.
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant et qu'elles ne compromettent pas l'éclaircissement et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants sur les terrains voisins.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux

dispositions de cet article.

Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non règlementé

Emprise au sol maximale des constructions

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50%.
- Les rez-de-chaussée des constructions à usage de commerces et activités de service ou à usage d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, hors ceux visés au paragraphe 1, peuvent occuper une emprise au sol de 100%.

Hauteurs des constructions

- En dehors d'indications spécifiques portées dans les OAP et des zones grevées d'une servitude particulière (ex : aéronautique,...), la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres.
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de la hauteur existante.
 - La hauteur maximale peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec plusieurs constructions limitrophes existantes.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Volume

- L'aménagement des terrains ne doit pas conduire à des exhaussements du niveau supérieurs au niveau de la voie.
- Le plancher rez-de-chaussée des constructions ne peut être surélevé de plus de 0,70 mètre par rapport au niveau de la voie.

Toitures et couvertures

- Tant en réfection qu'en extension, les couvertures doivent être en pente et en rappel de l'existant.
- La toiture des constructions annexes de garage sur rue devra être à un ou deux versants.
- Dans le cas d'une toiture terrasse, si impossibilité en pente, la hauteur de dalle ou d'acrotère sera identique à celle du mur de clôtures avec une tolérance de 0,20 supplémentaire.
- Les panneaux photovoltaïques ne doivent pas être visibles depuis la voie.
- Les chiens assis et les lucarnes sont proscrits sur les pans de toiture donnant sur la voie.
- Les châssis de toit sont autorisés sur tous les pans à condition que leur taille n'excède pas 78 cm x 98 cm et qu'ils s'inscrivent dans le pan de la toiture. Il faudra veiller au maximum à l'harmonie des toitures et façades et à l'ordonnement des ouvertures.
- La couverture transparente est autorisée pour les annexes arrières non visibles du domaine public. Pour les annexes visibles du domaine public, la toiture devra être en harmonie avec celle du bâtiment principal.
- Les toitures composées de pans doivent présenter une couleur de type terre cuite ou ardoise.
- La pente des pans de toiture doit être comprise entre 30 et 40° sauf pour les annexes et extensions de type véranda.

Façades

- L'aspect extérieur des façades sur voie ou visibles du domaine public (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.
- Les couleurs utilisées doivent se référer à la palette de nuances annexée au présent règlement.
- Les façades sur voies, long pan ou pignon, visibles du domaine public, doivent conserver les spécificités des pavillons de la Cité-Jardin : dimensions, proportions des baies et menuiseries, corniches, encadrement, bandeau et modénatures.
- Dans le cadre d'une extension de l'habitation, le traitement de l'architecture devra reprendre obligatoirement les éléments de la maison considérée, proportion des fenêtres, corniches, encadrement, bandeau, modénatures.
- Les garde-corps doivent être conservés.
- La pose de main courante sur escaliers, en bois et/ou ferronnerie, est autorisée dans le respect de l'architecture du bâtiment.
- La pose de volets roulants est autorisée avec caisson à l'intérieur, tout en maintenant les persiennes et les volets existants.
- Le ravalement des façades de clôture et de construction sur voies publiques doit être en matériaux compatibles avec le support et restituer les modénatures.
- Pour les menuiseries, les tons en finition brillante sont interdits.
- Les appareils de ventilation, de climatisation, les éoliennes les systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques, ne seront pas apparents en façade ou pignon sur voie.
- Les antennes paraboliques doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume bâti. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les clôtures

- Les clôtures sur voie en maçonnerie sont conservées, sauf si elles sont remplacées par une construction à l'alignement, et restaurées avec un soin particulier à apporter au couronnement, gage de conservation et de propreté de l'ouvrage. Pour la remise en l'état, toute reconstruction doit être à l'identique des murs déjà existants dans la Cité. Pour la création de nouvelles clôtures, elles seront constituées de murs maçonnés avec couronnement d'une hauteur comprise entre 1,50 et 2 mètres.
- Les clôtures séparatives doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres sans être supérieures à la hauteur du mur de la clôture sur rue existante.

Espaces libres

- Les espaces de pleine terre doivent constituer 30% de l'emprise foncière sauf dans les cas de commerce en rez-de-chaussée qui peuvent occuper 100%.
- Les bâtiments à caractère utilitaire (hangar, appentis, entrepôts, etc.) et les dépôts doivent être dissimulés par des écrans de verdure, sauf quand les constructions sont édifiées sur limites séparatives.
- Les espaces libres de toute construction devront être aménagés en espace minéral et végétal organisé. Les aires de stationnement à l'air libre devront être arborées à raison d'un arbre minimum pour 100 m².

Éléments de paysage protégés

- Les espaces paysagers et écologiques protégés au titre de l'article L 151-19 ou L151-23
 - Les espaces paysagers existants identifiés doivent être préservés et le cas échéant mis en valeur.
 - Ces espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu.

- Les constructions supérieures à 20 m² y sont interdites.
- Les aménagements et installations légères permettant la valorisation de ces espaces sont autorisés : jeux pour enfants, aménagements des sols (cheminements, etc).

STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sauf contrainte technique.
- Les constructions à usage d'habitation, de commerces et activités de service ne sont pas soumises au respect de normes de stationnement.

PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque construction doit disposer d'un accès minimal de 3,50 mètres de large et de 3,50 mètres de hauteur sous porche.

Voirie

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies doivent présenter une largeur minimale de 3,5 mètres (emprise totale de la voie) ou 6 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 60 mètres ou lorsque la voie dessert plus de 3 logements.
- Les voies en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieur à 60 mètres. Elles doivent être aménagées, pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur ainsi desservi le justifie.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

- Toute construction principale doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction (hors annexe). Les eaux pluviales ne sont pas admises dans les réseaux eaux usées stricts.

Eaux pluviales

- Les eaux de pluie seront prioritairement stockées et traitées à la parcelle.
- En cas d'impossibilité de stockage à la parcelle, les rejets d'eaux de ruissellement en dehors du périmètre de projet, limités à 2,5 l/s/ha peuvent être rejetés au collecteur public unitaire ou pluvial quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Electricité – Téléphone

- Les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être enterrées.

PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

- Sont interdites :
 - Les constructions liées à l'exploitation forestière,
 - Les constructions à usage de commerce de gros,
 - Les constructions à usage industriel,
 - L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
 - Les carrières,
 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation du sol autorisée de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de dénivelé.
 - Les dépôts de toute nature.

- Sont soumises à conditions :
 - Les constructions à destination de l'exploitation agricole doivent être localisées sur l'unité foncière d'une exploitation existante,
 - Les constructions à usage d'entrepôt doivent être associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination principale autorisée dans la zone.

Dans les secteurs d'OAP identifiés sur le document graphique

- Sur les périmètres faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation, les travaux, constructions, aménagements, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec les principes de l'OAP. Ils doivent être réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble à l'échelle du périmètre de l'OAP lorsque celle-ci le précise.

Dans les secteurs affectés par le bruit identifiés sur les documents graphiques annexes

- Les dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit sont applicables, en application des arrêtés préfectoraux des 18 juin 2007 et 5 août 2009. Les constructions situées dans la bande figurant au plan d'isolement acoustique doit comporter les protections nécessaires pour répondre à la réglementation en vigueur.

PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être édifiées :
 - Soit en respectant un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement ou la limite qui s'y substitue,
 - Soit en observant un retrait identique à celui observé par une construction principale existante sur la même unité foncière ou sur une parcelle contigüe.
 - Les annexes dont la hauteur est inférieure à 3,50 mètres peuvent s'implanter à 3 mètres minimum de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, ou en observant un retrait identique à celui d'une construction régulièrement édifiée sur la même unité foncière.
- Cas particuliers :
 - Dans le secteur OAP « Centre ville – Crot Cizeau » les constructions ne sont pas soumises aux obligations de retrait minimal par rapport aux voies.
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions de cet article.

Implantations par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être édifiées :
 - Soit en contiguïté avec une ou plusieurs limites séparatives,
 - Soit en respectant un retrait minimum correspondant à la moitié de la

hauteur du bâtiment (mesurée au point le plus haut) et à 3 mètres minimum.

- Retrait par rapport aux limites de fond de parcelle
 - Le retrait minimum à respecter correspond à la moitié de la hauteur du bâtiment (cf. définitions) et à 3 mètres minimum. Les annexes dont la hauteur est inférieure à 3,50 mètres peuvent s'implanter en contiguïté avec les limites de fond de parcelle.
 - Lorsque la limite de fond de parcelle correspond à une limite avec une zone A ou N, les constructions doivent respecter un retrait de 10 mètres minimum. Les annexes dont la hauteur est inférieure à 3,50 mètres peuvent s'implanter à 3 mètres minimum des limites de fond de parcelle ou en observant un retrait identique à celui d'une construction régulièrement édifiée sur la même unité foncière.
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant et qu'elles ne compromettent pas l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants sur les terrains voisins.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions de cet article.

Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non règlementé

Emprise au sol maximale des constructions

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60%.
- Dans le secteur UCa, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70%.

Hauteurs des constructions

- En dehors d'indications spécifiques portées dans les OAP et des zones grevées d'une servitude particulière (ex : aéronautique,...), la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de la hauteur existante.
 - La hauteur maximale peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec plusieurs constructions limitrophes existantes.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**Volume**

- L'aménagement des terrains ne doit pas conduire à des exhaussements supérieurs à 1 mètre de hauteur et toujours présenter une pente inférieure à 25% (14°).

Toitures et couvertures

- Les toitures sont soit en pente, soit en terrasse.
- Les toitures composées de pans doivent présenter une couleur de type terre cuite ou ardoise.
- La couverture transparente est autorisée pour les annexes arrières.
- L'installation de systèmes domestiques solaire, thermique ou photovoltaïque ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

Façades

- Les bâtiments doivent présenter une qualité d'aspect, de couleur et de matériaux en harmonie avec l'environnement bâti.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les clôtures

- Clôtures sur rue
 - Les murs pleins étant proscrits, les éventuelles clôtures sur rue peuvent être :
 - Soit ajourées et composées d'un barreaudage, grillage ou lisse de toute nature et pouvant être doublées d'une haie vive ;
 - Soit composées d'un mur-bahut de 1,20 mètre de hauteur maximum complété par une installation ajourée définie ci-avant ;
 - Soit composées d'une haie vive.
 - Aucun point de l'ensemble ne devra avoir une hauteur supérieure à 1,80 mètre mesurée par rapport à la voie.
 - La remise en état des murs existants ne prend pas en compte les dispositions ci-avant.
- Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur totale de 1,80 mètre.
- Dans le secteur UCa
 - Les clôtures des constructions à usage d'habitation sont soumises aux dispositions générales de la zone UC.
 - Les clôtures sur rue des autres constructions autorisées peuvent être composées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre et complétées par une installation ajourée définie ci-avant. Aucun point de l'ensemble ne devra avoir une hauteur supérieure à 1,80 mètre mesurée par rapport à la voie.
- Cas particulier :
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions de cet article.

Espaces libres

- Les espaces de pleine terre doivent constituer 30% minimum de l'emprise foncière.

- Les bâtiments à caractère utilitaire (hangar, appentis, entrepôts, etc.) et les dépôts doivent être dissimulés par des écrans de verdure, sauf quand les constructions sont édifiées sur limites séparatives.
- Les aires de stationnement à l'air libre devront être arborées à raison d'un arbre minimum pour 100 m².

Eléments de paysage protégés

- Les alignements arborés protégés au titre de l'article L151-23
 - Les alignements arborés identifiés au plan de zonage doivent être préservés voire renforcés.
 - À ce titre, les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont autorisés qu'à la condition de conserver un maillage fonctionnel.

STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Il est exigé au minimum par tranche de surface de plancher entamée : pour les habitations, 1 place par tranche de 65 m² de surface de plancher.
- Pour les établissements non prévus ci-dessus, le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec leurs capacités d'accueil
- Dans le secteur UCa, il est exigé au minimum par tranche de surface de plancher entamée :
 - Pour les habitations : 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher
 - Pour les commerces et activités de services : 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente ou dédiée à l'accueil du public.
- En cas d'extension, les normes ne sont exigées que pour les surfaces nouvellement créées.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes minimales exigées.

PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

DESSERTER PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque construction doit disposer d'un accès minimal de 3,50 mètres de large et de 3,50 mètres de hauteur sous porche.

Voirie

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies doivent présenter une largeur minimale de 3,5 mètres (emprise totale de la voie) ou 6 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 60 mètres ou lorsque la voie dessert plus de 3 logements.
- Les voies en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 60 mètres. Elles doivent être aménagées, pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur ainsi desservi le justifie.

DESSERTER PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

- Toute construction principale doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction (hors annexe). Les eaux pluviales ne sont pas admises dans les réseaux eaux usées stricts.
- En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

Eaux pluviales

- Les eaux de pluie seront prioritairement stockées et traitées à la parcelle.
- En cas d'impossibilité de stockage à la parcelle, les rejets d'eaux de ruissellement en dehors du périmètre de projet, limités à 2,5 l/s/ha peuvent être rejetés au collecteur public unitaire ou pluvial quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Electricité – Téléphone

- Les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être enterrées.

PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

- Sont interdites :
 - Les constructions liées à l'exploitation forestière,
 - Les constructions à usage de commerce de gros,
 - Les constructions à usage industriel,
 - L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
 - Les carrières,
 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation du sol autorisée de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de dénivelé.
 - Les dépôts de toute nature.

- Sont soumises à conditions :
 - Les constructions à destination de l'exploitation agricole doivent être localisées sur l'unité foncière d'une exploitation existante
 - Les constructions à usage d'entrepôt doivent être associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination principale autorisée dans la zone

Dans les secteurs d'OAP identifiés sur le document graphique

- Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes.

Dans les secteurs affectés par le bruit identifiés sur les documents graphiques annexes

- Les dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit sont applicables, en application des arrêtés préfectoraux des 18 juin 2007 et 5 août 2009. Les constructions situées dans la bande figurant au plan d'isolement acoustique doit comporter les protections nécessaires pour répondre à la réglementation en vigueur.

PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être édifiées :
 - Soit en respectant un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement ou la limite qui s'y substitue,
 - Soit en observant un retrait identique à celui observé par une construction principale existante sur la même unité foncière ou sur une parcelle contigüe.
 - Les annexes dont la hauteur est inférieure à 3,50 mètres peuvent s'implanter à 3 mètres minimum de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, ou en observant un retrait identique à celui d'une construction régulièrement édifiée sur la même unité foncière.
- Cas particuliers :
 - Par rapport aux sections de voie de la RD267 identifiées sur les documents graphiques, les constructions doivent observer un retrait minimal de 5 mètres.
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions de cet article.

Implantations par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être édifiées :
 - Soit en contiguïté avec une ou plusieurs limites séparatives,
 - Soit en respectant un retrait minimum correspondant à la moitié de la

hauteur du bâtiment (mesurée au point le plus haut) et à 3 mètres minimum.

- Retrait par rapport aux limites de fond de parcelle
 - Le retrait minimum à respecter correspond à la moitié de la hauteur du bâtiment (mesurée au point le plus haut) et à 3 mètres minimum. Les constructions annexes dont la hauteur totale est inférieure à 3,50 mètres ne sont pas soumises à cette disposition.
 - Lorsque la limite de fond de parcelle correspond à une limite avec une zone A ou N, les constructions doivent respecter un retrait de 10 mètres minimum. Les annexes dont la hauteur est inférieure à 3,50 mètres peuvent s'implanter à 3 mètres minimum des limites de fond de parcelle ou en observant un retrait identique à celui d'une construction régulièrement édifiée sur la même unité foncière.
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant et qu'elles ne compromettent pas l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants sur les terrains voisins.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions de cet article.

Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Lorsqu'elles ne sont pas contigües, les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 50 m² doivent respecter un retrait minimal de 5 mètres.

Emprise au sol maximale des constructions

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30%.

Hauteurs des constructions

- En dehors d'indications spécifiques portées dans les OAP et des zones grevées d'une servitude particulière (ex : aéronautique,...), la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres.
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de la hauteur existante.
 - La hauteur maximale peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec plusieurs constructions limitrophes existantes.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Volume

- L'aménagement des terrains ne doit pas conduire à des exhaussements supérieurs à 1 mètre de hauteur et toujours présenter une pente inférieure à 25% (14°).

Toitures et couvertures

- Les toitures sont soit en pente, soit en terrasse.
- Les toitures composées de pans doivent présenter une couleur de type terre cuite ou ardoise.
- La couverture transparente est autorisée pour les annexes arrières.
- L'installation de systèmes domestiques solaire, thermique ou photovoltaïque ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

Façades

- Les bâtiments doivent présenter une qualité d'aspect, de couleur et de matériaux en harmonie avec l'environnement bâti.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les clôtures

- Clôtures sur rue
 - Les murs pleins étant proscrits, les éventuelles clôtures sur rue peuvent être :
 - Soit ajourées et composées d'un barreaudage, grillage ou lisse de toute nature et pouvant être doublées d'une haie vive;
 - Soit composées d'un mur-bahut de 1,20 mètre de hauteur maximum complété par une installation ajourée définie ci-avant ;
 - Soit composées d'une haie vive.
 - Aucun point de l'ensemble ne devra avoir une hauteur supérieure à 1,80 mètre mesurée par rapport à la voie.
 - La remise en état des murs existants ne prend pas en compte les dispositions ci-avant.
- Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur totale de 1,80 mètre.
- Cas particulier :
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions de cet article.

Espaces libres

- Les espaces de pleine terre doivent constituer 50% de l'emprise foncière.
- Les bâtiments à caractère utilitaire (hangar, appentis, entrepôts, etc.) et les dépôts doivent être dissimulés par des écrans de verdure, sauf quand les constructions sont édifiées sur limites séparatives.
- Les aires de stationnement à l'air libre devront être arborées à raison d'un arbre minimum pour 100 m².

Eléments de paysage protégés

- Les espaces paysagers et écologiques protégés au titre de l'article L 151-19 ou L151-23
 - Les espaces paysagers existants identifiés doivent être préservés et le cas échéant mis en valeur.
 - Ces espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu.
 - Les constructions supérieures à 20 m² y sont interdites.
 - Les aménagements et installations légères permettant la valorisation de ces espaces sont autorisés : jeux pour enfants, aménagements des sols (cheminements, etc).
- Les alignements arborés protégés au titre de l'article L151-23
 - Les alignements arborés identifiés au plan de zonage doivent être préservés voire renforcés.
 - À ce titre, les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont autorisés qu'à la condition de conserver un maillage fonctionnel.

STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Il est exigé au minimum par tranche de surface de plancher entamée : pour les habitations, 1 place par tranche de 65 m² de surface de plancher.
- Pour les établissements non prévus ci-dessus, le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec leurs capacités d'accueil
- En cas d'extension, les normes ne sont exigées que pour les surfaces nouvellement créées.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes minimales exigées.

PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque construction doit disposer d'un accès minimal de 3,50 mètres de large et de 3,50 mètres de hauteur sous porche.

Voirie

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies doivent présenter une largeur minimale de 3,5 mètres (emprise totale de la voie) ou 6 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 60 mètres ou lorsque la voie dessert plus de 3 logements.
- Les voies en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 60 mètres. Elles doivent être aménagées, pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur ainsi desservi le justifie.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

- Toute construction principale doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction (hors annexe). Les eaux pluviales ne sont pas admises dans les réseaux eaux usées stricts.
- En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

Eaux pluviales

- Les eaux de pluie seront prioritairement stockées et traitées à la parcelle.
- En cas d'impossibilité de stockage à la parcelle, les rejets d'eaux de ruissellement en dehors du périmètre de projet, limités à 2,5 l/s/ha peuvent être rejetés au collecteur public unitaire ou pluvial quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Electricité – Téléphone

- Les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être enterrées.

PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

- Sont interdites :
 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière,
 - Les habitations et toute construction à usage de logement ou d'hébergement,
 - Les constructions à usage de commerce et d'activités de service : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma,
 - Les constructions à usage des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire: industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition,
 - L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
 - Les carrières,
 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à l'aménagement paysager des terrains.
 - Les dépôts de toute nature.

PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol maximale des constructions

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70%.

Hauteurs des constructions

- En dehors d'indications spécifiques portées dans les OAP et des zones grevées d'une servitude particulière (ex : aéronautique,...), la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Toitures et couvertures

- Les toitures composées de pans doivent présenter une couleur de type terre cuite ou ardoise.
- L'installation de systèmes domestiques solaire, thermique ou photovoltaïque ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- La couverture transparente est autorisée pour les annexes arrières.
- La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

Façades

- Les bâtiments doivent présenter une qualité d'aspect, de couleur et de matériaux en harmonie avec l'environnement bâti.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres

- Les espaces de pleine terre doivent constituer 20% de l'emprise foncière.
- Les aires de stationnement à l'air libre devront être arborées à raison d'un arbre minimum pour 100 m².

STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- En cas d'extension, les normes ne sont exigées que pour les surfaces nouvellement créées.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes minimales exigées.

PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

- Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction principale. Les eaux pluviales ne sont pas admises dans les réseaux eaux usées.
- En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

Eaux pluviales

- Les eaux de pluie seront prioritairement stockées et traitées à la parcelle.
- En cas d'impossibilité de stockage à la parcelle, l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Electricité – Téléphone

- Les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être enterrées.

PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

- Sont interdites :
 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière,
 - Les constructions à usage industriel,
 - L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
 - Les carrières,
 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation du sol autorisée de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de dénivelé.
 - Les dépôts de toute nature.

- Sont soumises à conditions :
 - Les constructions à usage d'habitation sont autorisées uniquement dans le cas où elles constituent une extension d'une constructions existante à usage d'habitation. Cette extension est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU (l'atteinte de ce cette surface peut être réalisée en une ou plusieurs extensions sans que le total ne puisse dépasser le seuil de 30% par rapport à l'emprise existante à la date d'approbation du PLU).
 - Les habitations destinées au gardiennage des bâtiments d'activité autorisés dans la zone ne peuvent présenter une surface de plancher supérieure à 150 m² et doivent être intégrées dans le volume ou en contiguïté d'un bâtiment d'activité auquel elles se rattachent. Dans tous les cas la surface de plancher destinée à l'habitation doit être inférieure à celle destinée aux activités.

Dans les secteurs d'OAP identifiés sur le document graphique

- Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes.

Dans les secteurs affectés par le bruit identifiés sur les documents graphiques annexes

- Les dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit sont applicables, en application des arrêtés préfectoraux des 18 juin 2007 et 5 août 2009. Les constructions situées dans la bande figurant au plan d'isolement acoustique doit comporter les protections nécessaires pour répondre à la réglementation en vigueur.

PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement ou la limite qui s'y substitue.
- Les annexes dont la hauteur est inférieure à 3,50 mètres peuvent s'implanter à 3 mètres minimum de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, ou en observant un retrait identique à celui d'une construction régulièrement édifiée sur la même unité foncière.
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions de cet article.

Implantations par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait minimal de 5 mètres.
- Lorsque la limite de fond de parcelle correspond à une limite avec une zone A ou N, les constructions doivent respecter un retrait de 10 mètres minimum.
- Les annexes dont la hauteur est inférieure à 3,50 mètres peuvent s'implanter à 3 mètres minimum des limites séparatives (y compris si elles correspondent à une limite avec une zone A ou N) ou en observant un retrait identique à celui d'une construction régulièrement édifiée sur la même unité foncière.
- Cas particuliers :

- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant et qu'elles ne compromettent pas l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants sur les terrains voisins.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions de cet article.

Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non règlementé

Emprise au sol maximale des constructions

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70%.

Hauteurs des constructions

- En dehors d'indications spécifiques portées dans les OAP et des zones grevées d'une servitude particulière (ex : aéronautique,...), la hauteur maximale des constructions est fixée à 17 mètres.
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de la hauteur existante.
 - La hauteur maximale peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec plusieurs constructions limitrophes existantes.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Aspect extérieur et façades

- Les bâtiments doivent présenter une qualité d'aspect, de couleur et de matériaux en harmonie avec l'environnement bâti.
- Les éléments de façade et de toiture ne doivent pas éblouir les usagers des voies de circulation. Pour ces constructions les toitures ou terrasses doivent être teintées d'origine en vert, ocre rouge ou ocre jaune, brun ou gris clair ou gris noir.

Toitures et couvertures

- Les toitures sont soit en pente, soit en terrasse.
- La couverture transparente est autorisée pour les annexes arrières.
- L'installation de systèmes domestiques solaire, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les clôtures

- Clôtures sur rue
 - Les murs pleins étant proscrits, les éventuelles clôtures sur rue peuvent être :
 - Soit ajourées et composées d'un barreaudage, grillage ou

lisse de toute nature et pouvant être doublées d'une haie vive;

- Soit composées d'un mur-bahut de 1,20 mètre de hauteur maximum, sauf le long de la RD907 et de la RD40 où la hauteur est limitée à 0,60 mètres, complété par une installation ajourée définie ci-avant ;
- Soit composées d'une haie vive.
- Aucun point de l'ensemble ne devra avoir une hauteur supérieure à 1,80 mètre mesurée par rapport à la voie.
- La remise en état des murs existants ne prend pas en compte les dispositions ci-avant.

- Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur totale de 1,80 mètre.

Espaces libres

- Les espaces de pleine terre doivent constituer 20% de l'emprise foncière.
- Les bâtiments à caractère utilitaire (hangar, appentis, entrepôts, etc.) et les dépôts doivent être dissimulés par des écrans de verdure, sauf quand les constructions sont édifiées sur limites séparatives.
- Les aires de stationnement à l'air libre devront être arborées à raison d'un arbre minimum pour 100 m².

STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Dans le secteur OAP délimité sur les documents graphiques : les surfaces dédiées au stationnement répondant aux besoins des commerces et activités de services pourront être mutualisées et réalisées dans le cadre d'une opération collective.

PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque construction doit disposer d'un accès minimal de 3,50 mètres de large et de 3,50 mètres de hauteur sous porche.

Voirie

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies doivent présenter une largeur minimale de 8 mètres (emprise totale de la voie).
- Les voies en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieur à 60 mètres. Elles doivent être aménagées, pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur ainsi desservi le justifie.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

- Toute construction principale doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction (hors annexe). Les eaux pluviales ne sont pas admises dans les réseaux eaux usées.
- En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement et soumise à une déclaration ou à une autorisation suivant le volume et la nature des rejets.

Eaux pluviales

- Les eaux de pluie seront prioritairement stockées et traitées à la parcelle.
- En cas d'impossibilité de stockage à la parcelle, les rejets d'eaux de ruissellement en dehors du périmètre de projet, limités à 2,5 l/s/ha peuvent être rejetés au collecteur public unitaire ou pluvial quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Electricité – Téléphone

- Les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être enterrées.

PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

- Sont interdites :
 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière,
 - L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
 - Les carrières,
 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation du sol autorisée de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de dénivelé.

- Sont soumises à conditions :
 - Les constructions à usage d'habitation sont autorisées uniquement dans le cas où elles constituent une extension d'une construction existante à usage d'habitation. Cette extension est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU (l'atteinte de ce cette surface peut être réalisée en une ou plusieurs extensions sans que le total ne puisse dépasser le seuil de 30% par rapport à l'emprise existante à la date d'approbation du PLU).
 - Les habitations destinées au gardiennage des bâtiments d'activité autorisés dans la zone ne peuvent présenter une surface de plancher supérieure à 150 m² et doivent être intégrées dans le volume ou en contiguïté d'un bâtiment d'activité auquel elles se rattachent. Dans tous les cas la surface de plancher destinée à l'habitation doit être inférieure à celle destinée aux activités.

Dans les secteurs affectés par le bruit identifiés sur les documents graphiques annexes

- Les dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit sont applicables, en application des arrêtés préfectoraux des 18 juin 2007 et 5 août 2009. Les constructions situées dans la bande figurant au plan d'isolement acoustique doit comporter les protections nécessaires pour répondre à la réglementation en vigueur.

PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement ou la limite qui s'y substitue et de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD907.
- Les annexes aux constructions à usage d'habitation dont la hauteur est inférieure à 3,50 mètres peuvent s'implanter à 3 mètres minimum de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, ou en observant un retrait identique à celui d'une construction régulièrement édifiée sur la même unité foncière.
- Cas particuliers :
 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas par rapport aux voies ferrées.
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics et les bâtiments liés à l'activité ferroviaire ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.

Implantations par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait minimal de 5 mètres.
- Lorsque la limite de fond de parcelle correspond à une limite avec une zone A ou N, les constructions doivent respecter un retrait de 10 mètres minimum.
- Les annexes dont la hauteur est inférieure à 3,50 mètres peuvent s'implanter à 3 mètres minimum des limites séparatives (y compris si elles correspondent à une limite avec une zone A ou N) ou en observant un retrait identique à celui d'une construction régulièrement édifiée sur la même unité foncière.
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à

condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant et qu'elles ne compromettent pas l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants sur les terrains voisins.

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics et les bâtiments liés à l'activité ferroviaire ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.

Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non règlementé

Emprise au sol maximale des constructions

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70%.

Hauteurs des constructions

- En dehors d'indications spécifiques portées dans les OAP et des zones grevées d'une servitude particulière (ex : aéronautique,...), la hauteur maximale des constructions est fixée à 17 mètres.
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de la hauteur existante.
 - La hauteur maximale peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec plusieurs constructions limitrophes existantes.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics et les bâtiments liés à l'activité ferroviaire ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Aspect extérieur et façades

- Les bâtiments doivent présenter une qualité d'aspect, de couleur et de matériaux en harmonie avec l'environnement bâti.
- Les éléments de façade et de toiture ne doivent pas éblouir les usagers des voies de circulation. Pour ces constructions, les toitures ou terrasses doivent être teintées d'origine en vert, ocre rouge ou ocre jaune, brun ou gris clair ou gris noir.

Toitures et couvertures

- Les toitures sont soit en pente, soit en terrasse.
- La couverture transparente est autorisée pour les annexes arrières.
- L'installation de systèmes domestiques solaire, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les clôtures

- Les clôtures sur rue, lorsqu'elles sont constituées d'un mur, ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur totale (mesure de la clôture à partir du niveau de la voie).

Espaces libres

- Les espaces de pleine terre doivent constituer 10% de l'emprise foncière.
- Les bâtiments à caractère utilitaire (hangar, appentis, entrepôts, etc.) et les dépôts doivent être dissimulés par des écrans de verdure, sauf quand les constructions sont édifiées sur limites séparatives.
- Les aires de stationnement à l'air libre devront être arborées à raison d'un arbre minimum pour 100 m².

Éléments de paysage protégés

- Les alignements arborés protégés au titre de l'article L151-23
 - Les alignements arborés identifiés au plan de zonage doivent être préservés voire renforcés.
 - À ce titre, les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont autorisés qu'à la condition de conserver un maillage fonctionnel.

STATIONNEMENT

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

PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque construction doit disposer d'un accès minimal de 3,50 mètres de large et de 3,50 mètres de hauteur sous porche.

Voirie

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies doivent présenter une largeur minimale de 10 mètres (emprise totale de la voie).
- Les voies en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 60 mètres. Elles doivent être aménagées, pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur ainsi desservi le justifie.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

- Toute construction principale doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction (hors annexe). Les eaux pluviales ne sont pas admises dans les réseaux eaux usées.
- En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement et soumise à une déclaration ou à une autorisation suivant le volume et la nature des rejets.

Eaux pluviales

- Les eaux de pluie seront prioritairement stockées et traitées à la parcelle.
- En cas d'impossibilité de stockage à la parcelle, les rejets d'eaux de ruissellement en dehors du périmètre de projet, limités à 2,5 l/s/ha peuvent être rejetés au collecteur public unitaire ou pluvial quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Electricité – Téléphone

- Les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être enterrées.

PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

- Sont interdites :
 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière,
 - Les constructions à usage de commerce de gros,
 - Les constructions à usage industriel,
 - L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
 - Les carrières,
 - Les dépôts de toute nature.

- Sont soumises à conditions :
 - Les constructions non interdites doivent être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les principes des orientations d'aménagement et de programmation qui concernent leur secteur d'implantation.
 - Les constructions à usage d'entrepôt doivent être associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination principale autorisée dans la zone
 - Les constructions à destination de commerce ne peuvent présenter une surface de vente supérieure à 300 m²

En dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble et sans réalisation de l'équipement du secteur prévu dans les orientations d'aménagement, sont seulement autorisés :

- Les aménagements et les extensions d'une superficie limitée, dans la limite d'une surface de plancher de 50 m² et d'une emprise au sol

de 50 m².

- Les annexes d'une superficie limitée, sous réserve que leur localisation soit compatible avec l'aménagement ultérieur de la zone.
- Les constructions, installations et mode d'occupation du sol de toute nature nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs d'OAP identifiés sur le document graphique

- Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes.

Dans les secteurs affectés par le bruit identifiés sur les documents graphiques annexes

- Les dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit sont applicables, en application des arrêtés préfectoraux des 18 juin 2007 et 5 août 2009. Les constructions situées dans la bande figurant au plan d'isolement acoustique doit comporter les protections nécessaires pour répondre à la réglementation en vigueur.

PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement ou la limite qui s'y substitue. Ces dispositions ne s'appliquent pas par rapport aux voies dédiées aux circulations douces dont la largeur de l'emprise totale est inférieure à 3 mètres.
- Les annexes dont la hauteur est inférieure à 3,50 mètres peuvent s'implanter à 3 mètres minimum de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, ou en observant un retrait identique à celui d'une construction régulièrement édifiée sur la même unité foncière.
- Le long de l'A77, les constructions doivent être édifiées à au moins 100 mètres de l'axe de la voie.

Implantations par rapport aux limites séparatives

- L'implantation de la construction devra respecter les besoins d'éclairage naturel des constructions bâties sur les propriétés voisines
- Les constructions doivent être édifiées :
 - Soit en contiguïté avec une ou plusieurs limites séparatives,
 - Soit en respectant un retrait minimum correspondant à la moitié de la hauteur du bâtiment (mesurée au point le plus haut) et à 3 mètres minimum.
- Retrait par rapport aux limites de fond de parcelle
 - Le retrait minimum à respecter correspond à la moitié de la hauteur du bâtiment (mesurée au point le plus haut) et à 3 mètres minimum. Les constructions annexes dont la hauteur totale est inférieure à 3,50 mètres ne sont pas soumises à cette disposition.

- Lorsque la limite de fond de parcelle correspond à une limite avec une zone A ou N, les constructions doivent respecter un retrait de 10 mètres minimum. Les annexes dont la hauteur est inférieure à 3,50 mètres peuvent s'implanter à 3 mètres minimum des limites de fond de parcelle ou en observant un retrait identique à celui d'une construction régulièrement édifiée sur la même unité foncière.

Cas particuliers :

- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant et qu'elles ne compromettent pas l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants sur les terrains voisins.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions de cet article.

Emprise au sol maximale des constructions

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50%.

Hauteurs des constructions

- En dehors d'indications spécifiques portées dans les OAP et des zones grevées d'une servitude particulière (ex : aéronautique,...), la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Volume

- L'aménagement des terrains ne doit pas conduire à des exhaussements supérieurs à 1 mètre de hauteur et toujours présenter une pente inférieure à 25% (14).

Toitures et couvertures

- Les toitures sont soit en pente, soit en terrasse.
- Les toitures composées de pans doivent présenter une couleur de type terre cuite ou ardoise.
- L'installation de systèmes domestiques solaire, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

Façades

- Les bâtiments doivent présenter une qualité d'aspect, de couleur et de matériaux en harmonie avec l'environnement bâti.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les clôtures

- Clôtures sur rue
 - Les éventuelles clôtures sur rue peuvent être :
 - ajourées et composées d'un barreaudage, grillage ou lisse de toute nature, pouvant prendre appui sur un mur-bahut de 1,20

mètre de hauteur maximum,

- composées ou doublées d'une haie vive.

- Aucun point de l'ensemble ne devra avoir une hauteur supérieure à 1,80 mètre mesurée par rapport à la voie.
- La remise en état des murs existants ne prend pas en compte les dispositions ci-avant.

- Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur totale de 1,80 mètre.

- Cas particulier :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions de cet article.

Espaces libres

- Les espaces de pleine terre doivent constituer 30% de l'emprise foncière.
- Les aires de stationnement à l'air libre devront être arborées à raison d'un arbre minimum pour 100 m².

STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Il est exigé au minimum par tranche de surface de plancher entamée : pour les habitations, 1 place par tranche de 65 m² de surface de plancher.
- Pour les opérations d'ensemble, des espaces de stationnement collectifs sont réalisés de façon à satisfaire les besoins des visiteurs.
- En cas d'extension, les normes ne sont exigées que pour les surfaces nouvellement créées.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes minimales exigées.

PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

DESSERTER PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque construction doit disposer d'un accès minimal de 3,50 mètres de large et de 3,50 mètres de hauteur sous porche.

Voirie

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Hors indication spécifique précisée par les OAP, les voies doivent présenter une largeur minimale de 3,5 mètres (emprise totale de la voie) ou 6 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 60 mètres ou lorsque la voie dessert plus de 3 logements.
- Les voies en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 60 mètres. Elles doivent être aménagées, pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur ainsi desservi le justifie.

DESSERTER PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

- Toute construction principale doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction (hors annexe). Les eaux pluviales ne sont pas admises dans les réseaux eaux usées.
- En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

Eaux pluviales

- Les eaux de pluie seront prioritairement stockées et traitées à la parcelle.
- En cas d'impossibilité de stockage à la parcelle, les rejets d'eaux de ruissellement en dehors du périmètre de projet, limités à 2,5 l/s/ha peuvent être rejetés au collecteur public unitaire ou pluvial quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Electricité – Téléphone

- Les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être enterrées.

PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

- Sont interdites :
 - Les habitations et constructions à destination de logement ou d'hébergement,
 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière,
 - Les constructions à usage industriel,
 - L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
 - Les carrières,
 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation du sol autorisée de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de dénivelé.
 - Les dépôts de toute nature.
- Sont soumises à conditions :
 - Les constructions non interdites doivent être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les principes des orientations d'aménagement et de programmation qui concernent leur secteur d'implantation.
 - Les constructions à usage d'entrepôt doivent être associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination principale autorisée dans la zone.

En dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble et sans réalisation de l'équipement du secteur prévu dans les orientations d'aménagement, sont seulement autorisés :

- Les aménagements et les extensions d'une superficie limitée, dans la limite d'une surface de plancher de 50 m² et d'une emprise au sol de 50 m².
- Les annexes d'une superficie limitée, sous réserve que leur localisation soit compatible avec l'aménagement ultérieur de la zone.
- Les constructions, installations et mode d'occupation du sol de toute nature nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs d'OAP identifiés sur le document graphique

- Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes.

Dans les secteurs affectés par le bruit identifiés sur les documents graphiques annexes

- Les dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit sont applicables, en application des arrêtés préfectoraux des 18 juin 2007 et 5 août 2009. Les constructions situées dans la bande figurant au plan d'isolement acoustique doit comporter les protections nécessaires pour répondre à la réglementation en vigueur.

PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement ou la limite qui s'y substitue.
- Les annexes dont la hauteur est inférieure à 3,50 mètres peuvent s'implanter à 3 mètres minimum de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, ou en observant un retrait identique à celui d'une construction régulièrement édifiée sur la même unité foncière.
- Cas particuliers :
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions de cet article.

Implantations par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait minimal de 5 mètres.
- Lorsque la limite de fond de parcelle correspond à une limite avec une zone A ou N, les constructions doivent respecter un retrait de 10 mètres minimum.
- Les annexes dont la hauteur est inférieure à 3,50 mètres peuvent s'implanter à 3 mètres minimum des limites séparatives (y compris si elles correspondent à une limite avec une zone A ou N) ou en observant un retrait identique à celui d'une construction régulièrement édifiée sur la même unité foncière.
- Cas particuliers :
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions de cet article.

Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non règlementé

Emprise au sol maximale des constructions

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70%.

Hauteurs des constructions

- En dehors d'indications spécifiques portées dans les OAP et des zones grevées d'une servitude particulière (ex : aéronautique,...), la hauteur maximale des constructions est fixée à 17 mètres.
- Cas particuliers :
 - La hauteur maximale peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec plusieurs constructions limitrophes existantes.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Aspect extérieur et façades

- Les bâtiments doivent présenter une unité et une qualité d'aspect, de couleur et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de la zone et l'harmonie de l'environnement.
- Les éléments de façade et de toiture ne doivent pas éblouir les usagers des voies de circulation. Pour ces constructions les toitures ou terrasses doivent être teintées d'origine en vert, ocre rouge ou ocre jaune, brun ou gris clair ou gris noir.

Toitures et couvertures

- Les toitures sont soit en pente, soit en terrasse.
- L'installation de systèmes domestiques solaire, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les clôtures

- Clôtures sur rue
 - Les murs pleins étant proscrits, les éventuelles clôtures sur rue peuvent être :
 - Soit ajourées et composées d'un barreaudage, grillage ou lisse de toute nature et pouvant être doublées d'une haie vive ;

- Soit composées d'un mur-bahut de 1,20 mètre de hauteur maximum complété par une installation ajourée définie ci-avant ;

- Soit composées d'une haie vive.

- Aucun point de l'ensemble ne devra avoir une hauteur supérieure à 1,80 mètre mesurée par rapport à la voie.

- La remise en état des murs existants ne prend pas en compte les dispositions ci-avant.

- Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur totale de 1,80 mètre.

- Cas particulier :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions de cet article.

Espaces libres

- Les espaces de pleine terre doivent constituer 20% de l'emprise foncière.
- Les bâtiments à caractère utilitaire (hangar, appentis, entrepôts, etc.) et les dépôts doivent être dissimulés par des écrans de verdure, sauf quand les constructions sont édifiées sur limites séparatives.
- Les aires de stationnement à l'air libre devront être arborées à raison d'un arbre minimum pour 100 m².

STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Pour les commerces et activités de services, l'emprise des surfaces dédiées au stationnement ne pourra être supérieure à une fois et demie l'emprise bâtie de la construction à laquelle elles se rattachent.
- La surface des aires de stationnement affectées aux commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale est limitée, par l'article L111-19 du code de l'urbanisme, aux ¼ de la surface de plancher des bâtiments.

PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque construction doit disposer d'un accès minimal de 3,50 mètres de large et de 3,50 mètres de hauteur sous porche.

Voirie

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies doivent présenter une largeur minimale de 8 mètres (emprise totale de la voie).
- Les voies en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 60 mètres. Elles doivent être aménagées, pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur ainsi desservi le justifie.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

- Toute construction principale doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction (hors annexe). Les eaux pluviales ne sont pas admises dans les réseaux eaux usées.
- En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement et soumise à une déclaration ou à une autorisation suivant le volume et la nature des rejets.

Eaux pluviales

- Les eaux de pluie seront prioritairement stockées et traitées à la parcelle.
- En cas d'impossibilité de stockage à la parcelle, les rejets d'eaux de ruissellement en dehors du périmètre de projet, limités à 2,5 l/s/ha peuvent être rejetés au collecteur public unitaire ou pluvial quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Electricité – Téléphone

- Les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être enterrées.

2AU

Cette zone est dite vide de règlement c'est-à-dire que sa constructibilité est « bloquée ».

Son contenu réglementaire sera rédigé dans le cadre d'une procédure de révision ou de modification du PLU.

Seules sont autorisées dans la zone 2AU les constructions et installations nécessaires aux équipements et services publics et celles nécessaires à l'aménagement de la zone.

2AUE

Cette zone est dite vide de règlement c'est-à-dire que sa constructibilité est « bloquée ».

Son contenu réglementaire sera rédigé dans le cadre d'une procédure de révision ou de modification du PLU.

Seules sont autorisées dans la zone 2AUE les constructions et installations nécessaires aux équipements et services publics et celles nécessaires à l'aménagement de la zone.

2AUI

Cette zone est dite vide de règlement c'est-à-dire que sa constructibilité est « bloquée ».

Son contenu réglementaire sera rédigé dans le cadre d'une procédure de révision ou de modification du PLU.

Seules sont autorisées dans la zone 2AUI les constructions et installations nécessaires aux équipements et services publics et celles nécessaires à l'aménagement de la zone.

PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites :

- Les constructions à destination de commerce et d'activités de service :
 - Artisanat et commerce de détail
 - Restauration
 - Commerce de gros
 - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - Hébergement hôtelier et touristique
 - Cinéma
- Les constructions liées aux activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - Industrie
 - Entrepôt
 - Bureau
 - Centre de congrès et d'exposition
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature.

Dans l'ensemble de la zone A, sont soumises à conditions :

- Les constructions à usage d'habitation ne peuvent être autorisées que si elles sont liées et nécessaires aux activités agricoles. Elles sont, à ce titre, considérées comme des constructions à destination de l'exploitation agricole.

- L'extension des constructions à usage d'habitation ne peut être autorisée que si celle-ci est inférieure ou égale soit à 30% de l'emprise au sol de la construction existante soit à 40 m² d'emprise au sol. La surface de référence est celle existante à la date d'approbation du présent document.
- Les annexes aux constructions d'habitation ne peuvent avoir une emprise au sol supérieure à 30 m² (par annexe) et doivent être implantées à moins de 50 mètres de la construction principale à laquelle elle s'attache.
- Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) sont autorisés à conditions :
 - que la hauteur à l'acrotère de l'abri soit inférieure ou égale à 3,50 mètres,
 - que l'emprise au sol maximale de l'abri soit inférieure ou égale à 15.m²;
 - qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 100 mètres d'une construction existante située ou non en zone A.

Bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 2°

- Les bâtiments identifiés peuvent faire l'objet d'un changement de destination à condition que ce changement de destination se fasse au bénéfice d'habitation, de commerce et activités de service ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics et à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole.

Dans les secteurs affectés par le bruit identifiés sur les documents graphiques annexes

- Les dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit sont applicables, en application des arrêtés préfectoraux des 18 juin 2007 et 5 août 2009. Les constructions situées dans la bande figurant au plan d'isolement acoustique doit comporter les protections nécessaires pour répondre à la réglementation en vigueur.

PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être édifiées à au moins 5 mètres de l'alignement ou la limite qui s'y substitue.
- Les annexes dont la hauteur est inférieure à 3,50 mètres peuvent s'implanter à 3 mètres minimum de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, ou en observant un retrait identique à celui d'une construction régulièrement édifiée sur la même unité foncière.
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions de cet article.

Implantations par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 mètres.
- Les annexes dont la hauteur est inférieure à 3,50 mètres peuvent s'implanter à 3 mètres minimum des limites séparatives ou en observant un retrait identique à celui d'une construction régulièrement édifiée sur la même unité foncière.
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas

soumis aux dispositions de cet article.

Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non règlementé

Emprise au sol maximale des constructions

- Non règlementé

Hauteurs des constructions

En dehors d'indications spécifiques portées dans les OAP et des zones grevées d'une servitude particulière (ex : aéronautique,...) :

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 10 mètres.
- La hauteur des autres constructions n'est pas règlementée.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Aspect extérieur des constructions

- La disposition des constructions tient compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement.
- L'orientation des constructions tient compte des conditions climatiques. Les bâtiments sont adossés aux vents dominants.
- Une distinction visuelle entre la toiture et les murs permet de diminuer l'effet masse des bâtiments : murs et toitures ne doivent pas présenter la même couleur.
- L'emploi de tons mats est à privilégier, les couvertures et parements brillants sont interdits.

- Les couleurs sombres s'intègrent mieux car elles dominent dans le paysage. Les couleurs claires ou les couleurs trop vives, en raison du contraste qu'elles engendrent, sont fortement déconseillées.
- D'une manière générale, les soubassements doivent être le moins apparent possible. Si un soubassement doit rester apparent, ce qui est à éviter, sa hauteur ne devrait pas excéder 1,50 mètre.
- Ils doivent être recouverts par le bardage ou enduits.

Espaces libres

- Les espaces de pleine terre doivent constituer 60% de l'emprise foncière.
- Les aires de stationnement à l'air libre devront être arborées à raison d'un arbre minimum pour 100 m².

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- D'une manière générale, le caractère naturel des aménagements extérieurs favorise la biodiversité : végétation, réserve incendie de type mare, etc.
- Les espaces maintenus libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager préservant au maximum l'aspect naturel des terrains et limitant l'imperméabilisation des sols.
- Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus autochtones aux caractéristiques identiques ou très proches des arbres et arbustes présents dans l'environnement immédiat.
- Les clôtures ne peuvent être composées d'éléments pleins sauf végétaux (murs, panneaux ou claustras pleins sont interdits).

Espaces boisés classés au titre de l'article L113-1

- Les secteurs délimités sur le document graphique au titre des espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 et L.421-4 du Code de l'urbanisme.

- Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Éléments de paysage protégés

- Les espaces paysagers et écologiques protégés au titre de l'article L 151-19 ou L151-23
 - Les espaces paysagers existants identifiés doivent être préservés et le cas échéant mis en valeur.
 - Ces espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu.
 - Les constructions supérieures à 20 m² y sont interdites.
 - Les aménagements et installations légères permettant la valorisation de ces espaces sont autorisés : jeux pour enfants, aménagements des sols (cheminements, etc).
- Les alignements arborés protégés au titre de l'article L151-23
 - Les alignements arborés identifiés au plan de zonage doivent être préservés voire renforcés.
 - À ce titre, les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont autorisés qu'à la condition de conserver un maillage fonctionnel.
- Les zones humides avérées protégées au titre de l'article L151-23
 - Les zones humides avérées identifiées au plan de zonage doivent être préservées.
 - Aucune construction ou installation ne peut être autorisée.
 - Seuls les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides sont autorisés.

PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

DESSERTER PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Accès

- Tout terrain est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque construction doit disposer d'un accès minimal de 3,50 mètres de large et de 3,50 mètres de hauteur sous porche.

DESSERTER PAR LES RÉSEAUX

Eaux usées

- En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

Eaux pluviales

- Les eaux de pluie seront prioritairement stockées et traitées à la parcelle.
- En cas d'impossibilité de stockage à la parcelle, les rejets d'eaux de ruissellement en dehors du périmètre de projet, limités à 2,5 l/s/ha peuvent être rejetés au collecteur public pluvial quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

- Hormis les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, aucune construction ou installation ne peut être autorisée.
- L'extension des constructions à usage d'habitation ne peut être autorisée que si celle-ci est inférieure ou égale soit à 30% de l'emprise au sol de la construction existante soit à 40 m² d'emprise au sol. La surface de référence est celle existante à la date d'approbation du présent document.
- Les annexes aux constructions d'habitation ne peuvent avoir une emprise au sol supérieure à 50 m² cumulés et doivent être implantées à moins de 50 mètres de la construction principale à laquelle elle s'attache.
- Les dépôts de toute nature sont interdits.

De plus, dans le secteur NE

- Sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux activités aéronautiques ainsi qu'à l'aménagement d'aires d'accueil et de stationnement pour les gens du voyage.

De plus, dans le secteur NSL

- Sont autorisées les nouvelles constructions, installations et extensions liées aux activités sportives, équestres, touristiques et de loisirs de plein air en lien avec la valorisation du site.
- Les constructions existantes peuvent faire l'objet de changement de destination en faveur d'usage lié à :
 - L'habitation (logement et hébergement),
 - L'artisanat et commerce de détail,
 - La restauration,
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics,
 - Les bureaux.
- De plus, les constructions existantes peuvent faire l'objet d'extension dans la limite de 15% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.

De plus, dans le secteur Np :

- Sont autorisés les aménagements destinés au stationnement de véhicules, à condition de limiter l'imperméabilisation à 20% de la surface.

Dans les secteurs affectés par le bruit identifiés sur les documents graphiques annexes

- Les dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit sont applicables, en application des arrêtés préfectoraux des 18 juin 2007 et 5 août 2009. Les constructions situées dans la bande figurant au plan d'isolement acoustique doit comporter les protections nécessaires pour répondre à la réglementation en vigueur.

PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

- Par rapport à l'A77, la RD907 et la RD40, les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne peuvent être implantées à moins de 100 mètres de l'axe.
- Les constructions doivent être édifiées à au moins 5 mètres de l'alignement ou la limite qui s'y substitue.
- Les annexes dont la hauteur est inférieure à 3,50 mètres peuvent s'implanter à 3 mètres minimum de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, ou en observant un retrait identique à celui d'une construction régulièrement édifiée sur la même unité foncière.
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à ces dispositions.

Implantations par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 mètres.
- Les annexes dont la hauteur est inférieure à 3,50 mètres peuvent s'implanter à 3 mètres minimum des limites séparatives ou en observant un retrait identique à celui d'une construction régulièrement édifiée sur la même unité foncière.
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par ces dispositions.

Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Les constructions non contigües doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance minimale de 5 mètres.

Emprise au sol maximale des constructions

- Dans les secteurs NSL et NE : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40%.

Hauteurs des constructions

- Dans les secteurs qui les permettent, et en dehors d'indications spécifiques portées dans les OAP et des zones grevées d'une servitude particulière (ex : aéronautique,...), la hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres.

- Les extensions ne sont pas soumises à la prescription ci-avant, celles-ci ne doivent pas conduire à une augmentation de la hauteur observée par la construction existante.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- Les pastiches d'architecture étrangère à la région et les imitations de matériaux sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les extensions doivent reprendre la logique volumétrique, architecturale, et ornementale, le cas échéant, de la construction sur laquelle elle se greffe.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les clôtures

- Les clôtures sont constituées :
 - Soit d'une haie vive doublée éventuellement d'un grillage de couleur verte.
 - Soit d'une barrière en bois simple ou constituée par des lisses en béton doublées de haies vives.

Espaces libres

- Les espaces de pleine terre doivent constituer 50% de l'emprise foncière **sur la zone N à l'exception du secteur Np.**
- **Dans le secteur Np, les surfaces perméables représenteront au moins 80% de la surface totale.**
- Les aires de stationnement à l'air libre devront être arborées à raison d'un arbre minimum pour 100 m².

Espaces boisés classés au titre de l'article L113-1

- Les secteurs délimités sur le document graphique au titre des espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 et L.421-4 du Code de l'urbanisme.
- Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Eléments de paysage protégés

- Les alignements arborés protégés au titre de l'article L151-23
 - Les alignements arborés identifiés au plan de zonage doivent être préservés voire renforcés.
 - À ce titre, les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont autorisés qu'à la condition de conserver un maillage fonctionnel.
- Les zones humides avérées protégées au titre de l'article L151-23
 - Les zones humides avérées identifiées au plan de zonage doivent être préservées.
 - Aucune construction ou installation ne peut être autorisée.
 - Seuls les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides sont autorisés.

STATIONNEMENT

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

PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

- Non règlementé

Eaux usées

- En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

Eaux pluviales

- Les eaux de pluie seront prioritairement stockées et traitées à la parcelle.
- En cas d'impossibilité de stockage à la parcelle, les rejets d'eaux de ruissellement en dehors du périmètre de projet, limités à 3 l/s/ha peuvent être rejetés au collecteur public quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Accès

L'accès constitue la partie de l'alignement – c'est-à-dire de la limite entre la voie ou l'emprise publique et le terrain – permettant l'accès au terrain des véhicules motorisés.

Acrotère

Muret situé en bordure de toitures terrasses permettant le relevé d'étanchéité et masquant la couverture.

Affouillement

Extraction de terrain.

Alignement

L'alignement constitue la délimitation du domaine public (y compris le domaine public maritime) ou d'une voie privée au droit des terrains riverains.

Annexes

Les bâtiments ou constructions annexes sont définis comme des constructions secondaires situées sur la même unité foncière que la construction principale. Ils peuvent être accolés ou non à la construction principale sans disposer d'un accès direct depuis celle-ci.

Construction

Tout assemblage solide et durable de matériaux, quelle que soit sa fonction (exemples : clôture, bâtiment, terrasse, piscine, etc.).

Construction principale

Par opposition aux annexes, il s'agit de la construction qui présente le volume principal et abrite la destination majoritaire (habitat, commerce, bureau, industrie...).

Destinations des constructions

Habitation

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction, les résidences pour personnes âgées, les résidences de tourisme et les chambres d'hôtes et gîtes.

Hébergement hôtelier

Cette vocation comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés, à condition de proposer des services communs et dont la vocation est un hébergement temporaire, à la nuitée.

Commerce

Il s'agit de constructions où sont exercées des activités de vente de services ou de produits, y compris lorsque ceux-ci sont fabriqués ou transformés sur place (boulangeries, boucheries, charcuteries, etc.), directement accessibles à la clientèle.

Les activités de vente de services peuvent être distinguées de la vente de produits.

Artisanat

Il s'agit des constructions où sont exercées principalement des activités de production, transformation, réparation ou prestations de services relevant de l'artisanat. S'ils peuvent recevoir de la clientèle, cette vocation doit rester marginale par rapport aux autres activités précitées.

Bureaux

Il s'agit de constructions où sont principalement exercées des fonctions de direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, ou tout autre activité ne constituant ni du commerce, ni de l'artisanat, ni de l'entreposage tels que définis ci-avant.

Industrie

Il s'agit des constructions principalement affectées à la fabrication industrielle de produits.

Entrepôt

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux, et tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers au sein de ces locaux.

Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

Il s'agit des constructions destinées à un service public, quelle que soit la personne qui l'exerce, ainsi que des constructions destinés à un service équivalent mais exercés par une personne privée, répondant à un intérêt général (ex : clinique privée, maison de santé, école privée, EHPAD, etc.)

Exploitation agricole

Il s'agit de toutes les constructions directement nécessaires pour l'exercice d'une activité agricole : haras, granges, hangars, écuries, stabulations, etc.

Dépendance

Bâtiment non accolé à la construction principale, accessoire à celle-ci.

Emprise au sol

Selon la circulaire de février 2012, l'emprise au sol est définie comme suit : « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ». Les terrasses de plain-pied ne dépassant pas le niveau du sol naturel, celles ne présentant pas d'élévation significative par rapport au sol naturel et dépourvues de fondations profondes (ex. pieux, autres fondations équivalentes à celles nécessaires pour supporter une construction) ainsi que les murets de clôture ne sont pas constitutives de l'emprise au sol. Les piscines constituent de l'emprise au sol.

Emprise d'une voie

L'emprise est délimitée par l'alignement. Elle comprend la plate-forme de la voie (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

Emprise publique

Sont considérées comme des emprises publiques toutes les surfaces faisant partie du domaine public de la commune : places, jardins publics, chemins piétons publics... ou ayant vocation à entrer dans le domaine public : emplacements réservés pour création ou aménagements de voies et espaces publics.

Extension des constructions

Une extension est un agrandissement contigu d'une construction existante et disposant d'un accès direct depuis celle-ci.

Exhaussement

Remblaiement de terrain

Façade

Est considérée comme « façade » toutes les faces verticales en élévation d'un bâtiment.

Hauteur

La hauteur est la différence d'altitude maximale entre tout point de

l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel, tel qu'il apparaît au levé altimétrique effectué avant tous travaux d'adaptation du terrain liés au projet considéré.

La hauteur des constructions couvertes par une toiture à pans est mesurée au faîtage qui correspond au point le plus élevé du bâtiment hors élément technique de superstructure ;

La hauteur à l'acrotère sera retenue pour les constructions couvertes en toiture terrasse ou à faible pente.

Limites séparatives de propriété

Il s'agit des limites de terrain autres que celles constituées par l'alignement.

Limite séparative latérale

Toutes les limites dont au moins une extrémité rejoint l'alignement, et qui sépare le terrain d'un terrain mitoyen.

Autres limites séparatives

Les autres limites, qui n'aboutissent pas à l'alignement, sont considérées comme des limites de fond de parcelle.

Lucarne

Ouverture aménagée dans un pan de toiture, dont la baie est verticale et est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture. Les chiens-assis sont des lucarnes dont la couverture est à contre-pente.

Marge de retrait

Il s'agit du retrait imposé à une construction à édifier par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives. Ce retrait est calculé en prenant en compte la distance comptée horizontalement à partir du nu des façades des constructions, jusqu'à l'alignement.

Parcelle

Les parcelles figurent sur le cadastre, elle sont associées à un titre de propriété identifiées par un numéro.

Surface de plancher

Somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur

sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Un décret précise les conditions dans lesquelles pourront être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi qu'une part des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

Surface de pleine terre

Espace non construit dont le revêtement est perméable.

Terrain

Constitue un terrain une ou plusieurs parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision ou à une personne déclarant sur l'honneur être titrée sur ces parcelles.

Terrain naturel

Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de réglage des terres, c'est-à-dire n'ayant pas subi de transformation artificielle modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel en tout point.

Unité foncière

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision.

Voies

Sont considérées comme des voies au sens des articles tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que de véhicules. Les espaces de circulations réalisés à l'intérieur d'un terrain et les chemins piétons ne sont pas considérés comme des voies.

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.