



DÉPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE DE CHÂTILLON-EN-MICHAILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME APPROUVÉ

PIÈCE N°5 : RÈGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du 10 mars 2014

Visa de la sous-préfecture

Le Maire,



Adresse :

Immeuble "33 Street"
33 Route de Chevennes
74960 CRAN-GEVRIER

Téléphone : 04 50 52 81 43

Télécopie : 04 50 52 47 76

Email : irconcept@irconcept.fr

Date
10 mars 2014

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	6
ZONE UA.....	7
ZONE UB.....	16
ZONE UC	26
ZONE Uh.....	36
ZONE Ueq.....	45
ZONE UL.....	51
ZONE Ux	57
ZONE Ur.....	64
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	68
ZONE 1AU.....	69
ZONE 1AUx	79
ZONE 1AUeq.....	86
ZONE 2AU.....	92
ZONE 2AUx.....	94
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	96
ZONE A	97
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	105
ZONE N.....	106

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de CHÂTILLON-EN-MICHAILLE (Ain).

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L.123-1 et L.123-2 du Code de l'Urbanisme.

Les zones urbaines dites «zones U »

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones à urbaniser dites «zones AU »

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones agricoles dites «zones A »

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Les zones naturelles et forestières dites «zones N»

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

ARTICLE 3 : CLOTURES

L'autorité compétente en matière d'autorisation de construire ne peut s'opposer à la réalisation de clôture ou de tout aménagement en tenant lieu, sauf si celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux.

Néanmoins, l'édification de clôture est subordonnée à une déclaration préalable, comme le stipule la délibération n° DE250313-27 du Conseil Municipal du 25 mars 2013. À ce titre, l'autorité compétente peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le positionnement de cet aménagement par rapport aux emprises publiques et aux voies, lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne ou un danger pour la circulation, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONES

UA, UB, UC, UL, Ueq, Ux, Ur

ZONE UA

Extrait du Rapport de Présentation

Caractère de la zone

Zone d'habitat traditionnel du bourg, des villages et hameau de CHATILLON-EN-MICHAILLE, OCHIAZ, ARDON et VOUVRAY.

Il s'agit d'une zone urbaine de forte densité, à caractère d'habitat et d'activités compatibles, où les bâtiments sont édifiés en ordre continu et discontinu. Elle est destinée à recevoir de l'habitat, des activités (commerce, bureaux, artisanat...) et des équipements publics.

Risque de glissement de terrain et de chutes de blocs :

Dans les espaces présentant un risque géologique maîtrisable identifié dans la carte d'aptitude à l'aménagement (cf carte jointe en annexe du PLU), il est recommandé de réaliser une étude géotechnique préalablement à tout projet pouvant impacter ou être impacté par la stabilité des sols.

Zone de bruit :

La zone UA est exposée aux zones de bruit liées à l'A40 et à la RD 1084 entraînant des obligations en termes d'isolation phonique (voir arrêté préfectoral relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres annexé au PLU).

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Il est rappelé que le permis de démolir est applicable sur l'ensemble de la zone UA.

Dans l'ensemble de la zone UA, sont interdits :

- Les constructions et installations à usage d'industrie et d'entrepôt,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- L'aménagement de terrains de camping et caravaning,
- Les caravanes isolées et le parcage des caravanes,
- Les dépôts de véhicules,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation d'une construction et non liés à la réalisation des équipements et infrastructures publiques,
- Les constructions et installations à vocation agricoles,
- La réalisation des annexes avant la réalisation de la construction principale,
- Les garages collectifs de plus de 5 emplacements non rattachés à une habitation;
- L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.
- L'ouverture de carrière et la décharge de matériaux inertes.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations à usage d'activités artisanales, d'hébergement hôtelier, d'activités commerciales de proximité et de bureaux sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.
- Les exhaussements et affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur ou de profondeur) sont admis dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions, des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou ceux relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement, ainsi qu'aux bassins de rétention, d'une manière générale à tous travaux relatifs aux incidences de la Loi sur l'Eau et ceux relatifs aux incidences de la Loi sur le Bruit.

Voies affectées par le bruit :

Les constructions situées dans les secteurs affectés par le bruit (se reporter aux documents graphiques) doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique édictées en application des articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement.

Éléments identifiés :

Tous les travaux affectant les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIES

Voirie

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

Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, toute desserte de plus de 5 logements doit prévoir des modes de déplacements doux (cyclable, piéton).

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour, selon les directives des services compétents.

Les voies nouvelles desservant deux ou/et plusieurs unités de bâtiment, doivent respecter le cahier des charges de la Commune.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire de passages aménagés sur un fond voisin établi par voie de convention ou par décision judiciaire.

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

Elles peuvent être également refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur la route départementale, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut-être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Si le terrain est riverain de plusieurs voies, c'est l'accès sur la voie qui présente le moins de gênes à la circulation qui doit être privilégié.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de déconnection.

Assainissement

Le pétitionnaire doit se référer au schéma d'assainissement (Cf Annexes du PLU).

Eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et aux règlements en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. . L'autorisation fixe par voie de convention, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Eaux pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales et dans l'attente de son extension, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement vers un déversoir désigné par l'autorité compétente,
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Tout raccordement d'une voie privée ou d'une cour sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement en amont de ce raccordement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales sur le domaine public à partir des toitures, loggias, balcons et toutes saillies seront obligatoirement raccordés au réseau de descente d'eaux pluviales.

Les ruisseaux, fossés de drainage servant au recueil des eaux pluviales ne peuvent être couverts sans autorisation de l'autorité administrative compétente.

Réseaux divers :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de télécommunication et de fibre optique doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

Ordures ménagères :

Toute opération d'habitat collectif ou d'habitat individuel groupé doit être dotée de locaux spécialisés afin de recevoir les containers d'ordures ménagères suffisamment grands, pour permettre, à l'avenir, une collecte séparée des déchets (déchets ménagers, cartons, papier, plastique, ...).

Dans le cas d'une opération particulière, pour laquelle l'autorité compétente jugerait nécessaires des containers privés complémentaires au dispositif communal, ceux-ci devront faire l'objet d'un stockage dans des locaux spécialisés et être masqués par des haies ou tout autre aménagement les dissimulant depuis les voies publiques.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul
Autoroute A 40	50 m minimum par rapport à l'axe pour les constructions à usage d'habitation 40 m minimum par rapport à l'axe pour les constructions à usage d'activités
Autres voies	- soit en limite des voies publiques ou privées existants, à modifier ou à créer, - soit à l'alignement des façades des constructions voisines

Cas particuliers :

Il n'est pas fait application de cette règle pour :

- Les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Les débords de toitures inférieurs à 1,20 m
- Les annexes fonctionnelles des constructions autorisées dans la zone à condition que leur hauteur n'excède pas 4 m au faîtage.
- L'extension de bâtiments existants
- L'implantation de piscine
- Des raisons de sécurité

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

Dans toute la zone UA :

Les constructions, pour leur façade sur rue, doivent être implantées sur au moins une limite séparative pour créer une continuité du bâti à l'alignement des voies, sur une profondeur de 15m.

L'ordre continu peut toutefois être interrompu pour respecter ou améliorer le paysage urbain.

Au-delà de la bande des 15m pour l'arrière du terrain, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3m de la limite séparative, sauf extension d'une habitation existante déjà située en limite séparative.

Cas particuliers :

Il n'est pas fait application de cette règle pour :

- Les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Les débords de toiture, corniches, balcons, oriels et pergolas inférieurs à 1,20m
- Les reconstructions à l'identique après sinistre

Les constructions annexes, d'une hauteur inférieure à 4 m au faîtage, peuvent être implantées en limites séparatives.

Une implantation différente peut être autorisée dans le cadre d'une adjonction d'un auvent fermé (véranda)

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

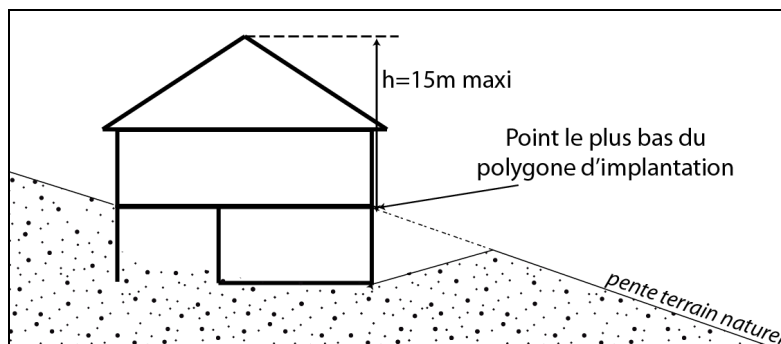
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande de permis de construire par courbes de niveaux, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées, aérogénérateurs et autres superstructures légères).

Hauteur maximale

La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus, ne doit pas dépasser 15 m.

La hauteur des annexes est limitée à 4 m.



ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doit s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale ou en être une expression contemporaine.

Sur les bâtiments ou secteurs repérés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, tout travaux devra être conforme à la qualité de la construction originelle et devra mettre en œuvre une qualité des matériaux équivalente aux matériaux d'origine.

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un intérêt architectural pour l'évolution du cadre bâti traditionnel de CHATILLON-EN-MICHAILLE, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction.

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, notamment dans les proportions des ouvertures et l'emploi des matériaux en façade.

1/ Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

Le bâtiment projeté doit s'adapter au terrain naturel et limiter, de fait, les travaux de terrassement au strict nécessaire.

2/ Aspect des façades :

Les matériaux de façades, de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

Les façades doivent être crépies. Cette disposition ne concerne pas les annexes fonctionnelles des constructions autorisées dans la zone.

Les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites, y compris pour les constructions annexes (sauf abris de jardin inférieur à 20 m²).

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Le blanc est interdit pour les enduits et peintures en façade. L'étude des couleurs fera l'objet d'une attention particulière, notamment pour préserver une harmonie sur une même façade.

Les annexes des constructions principales devront être en harmonie avec la construction principale.

Constructions neuves :

- Les caissons de volets roulants ne seront pas apparents en façade.
- Les garde-corps seront ajourés. Ils seront traités soit par une composition de tiges pleines de serrureries fines, avec ou sans vitrage, soit par des balustrades.

Les devantures commerciales, auvents, marquises :

Ils feront l'objet d'une réflexion spécifique afin de préserver l'équilibre de la façade et la cohérence sur la rue.

3/ Aspect des toitures :

Les constructions à un seul pan sont autorisées :

- lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante de hauteur supérieure,
- lorsqu'elles revêtent un intérêt environnemental participant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre
- pour les abris de jardin qui jouxtent les limites séparatives

La pente des toitures doit faire référence au bâti environnant.

Toutefois, des pentes différentes sont admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les teintes :

Les matériaux de couverture seront choisis dans les tons dominants : rouge, rouge vieilli, brun. Les couleurs claires sont interdites.

Les teintes grises pourront être admises pour l'implantation de capteurs solaires, sous réserve qu'ils soient intégrés dans le plan de la toiture.

Les verrières pourront être admises.

Les fenêtres de toit sont tolérées dans la limite de 10% maximum de la surface totale du toit.

Les lucarnes sont autorisées sous réserve qu'elles sont proportionnées de manière harmonieuse.

4/ Aspect des clôtures :

Les clôtures sont soumises à déclaration quant à leur implantation et à leur aspect.

Les clôtures doivent être en concordance avec le paysage urbain environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

A moins d'être constituées de haies vives, les clôtures :

- ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 m en limite sur voie publique
- ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,80m en limite séparative
- doivent être constituées de grilles ou grillages, ou tout autre dispositif à claire-voie accompagnés ou non d'un mur bahut inférieur ou égal à 1m

Les murs et murets existants doivent être conservés dans leur intégralité et même reconstitués, si besoin est, à l'exception des percements utiles aux accès. Dans ce cas, leur hauteur existante pourra être conservée.

Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée pour qu'elles ne constituent pas une gêne ou un danger.

5/ Antennes :

En raison de la qualité du site, des perspectives et des paysages urbains et naturels :

- Le nombre d'antennes individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par norme technique et par propriété ou copropriété.
- Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent.

Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées au mieux, de façon, dans la mesure du possible, à ne pas être visibles de l'espace public.

Dans la mesure du possible, les paraboles doivent être de la teinte de l'environnement qui les supporte.

Si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage.

6/ les constructions repérées au titre de l'art. L123-1-5 7°

Pour ces constructions, repérées sur le plan de zonage, toute intervention doit s'inscrire dans une démarche qualitative et suivre les prescriptions suivantes:

- Les volumes de toit existants seront respectés ou remis dans leur état supposé d'origine
- L'ajout de percements et/ou la modification de percements existants sont autorisés s'ils composent des façades équilibrées.
- La nature des matériaux existants sera également respectée, les transformations nécessaires seront exécutées à l'aide de matériaux identiques à ceux de la construction d'origine, les pierres d'origine pourront être apparentes.
- Le dégarnissage de l'enduit est interdit sauf pour la réfection
- Le projet devra être soumis au service urbanisme

7/ Architecture innovante / démarche de qualité environnementale

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en terme d'architecture bio-climatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), les dispositions du présent article pourront être adaptées.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées (et à l'intérieur des propriétés), le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (sauf commerces), il est exigé :

	Nombre d'emplacements
Constructions à usage d'habitat, sous réserves des dispositions en vigueur concernant le logement social.	2 emplacements par logement
constructions à usage de bureaux, de services, et d'artisanat	1 place de stationnement pour 50 m ² de Surface de Plancher

constructions et installations à usage d'hôtel ou de restaurant	2 places pour 3 chambres et 1 place par tranche de 15 m ² de Surface de Plancher pour la partie restauration.
------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Exceptions :

Pour les services publics présentant une spécificité technique et de fonction particulière, comme services scolaires, hospitaliers, par exemple, les minima fixés ci-dessus ne sont pas imposés, mais un stationnement suffisant sera assuré pour leurs besoins en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas de réhabilitation ou d'extension, ne sont pris en compte que les nouveaux logements créés.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager tout ou partie des places exigées sur le terrain d'assiette de l'opération, sont admises les possibilités suivantes :

- l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 100 m de l'opération, à condition d'en apporter la preuve
- lorsque le Conseil Municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant la participation financière correspondante.

ARTICLE UA 13 : ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces libres et obligations de planter :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont obligatoires.

Les plantations existantes doivent être maintenues dans toute la mesure du possible.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UA 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques. Cette règle ne s'applique pas pour la réhabilitation des bâtiments existants.

ZONE UB

Extrait du Rapport de Présentation

Caractère de la zone

La zone UB délimite les secteurs à vocation principale d'habitat, que ce soit de l'habitat diffus, pavillonnaire ou collectif. Elle reçoit de façon complémentaire à l'habitat des activités telles que des commerces, des artisans, des services et des équipements collectifs.

Risque de glissement de terrain et de chutes de blocs :

Dans les espaces présentant un risque géologique maîtrisable identifié dans la carte d'aptitude à l'aménagement (cf carte jointe en annexe du PLU), il est recommandé de réaliser une étude géotechnique préalablement à tout projet pouvant impacter ou être impacté par la stabilité des sols.

Zone de bruit :

La zone UB est exposée aux zones de bruit liées à l'A40 et à la RD 1084 entraînant des obligations en termes d'isolation phonique (voir arrêté préfectoral relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres annexé au PLU).

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Il est rappelé que le permis de démolir est applicable sur l'ensemble de la zone UB.

Dans l'ensemble de la zone UB, sont interdits :

- Les constructions et installations à usage d'industrie et d'entrepôt,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- L'aménagement de terrains de camping et caravanning et d'habitations légères de loisirs,
- Les caravanes isolées et le parcage des caravanes,
- Ouverture de carrière et décharge de matériaux inertes,
- Les dépôts de véhicules,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation d'une construction et non liés à la réalisation des équipements et infrastructures publiques admises dans la zone,
- Les constructions et installations à vocation agricoles,
- La réalisation des annexes avant la réalisation de la construction principale,
- Les garages collectifs de plus de 5 emplacements non rattachés à une habitation ;
- L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations à usage d'activités artisanales, d'hébergement hôtelier, d'activités commerciales de proximité et de bureaux sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.
- Les exhaussements et affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur ou de profondeur) sont admis dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions, des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou ceux relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement, ainsi qu'aux bassins de rétention, d'une manière générale à tous travaux relatifs aux incidences de la Loi sur l'Eau et ceux relatifs aux incidences de la Loi sur le Bruit.

Voies affectées par le bruit :

Les constructions situées dans les secteurs affectés par le bruit (se reporter aux documents graphiques) doivent respecter les prescriptions d'isolation acoustique édictées en application des articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement.

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIES

Voirie

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

Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, toute desserte de plus de 5 logements doit prévoir des modes de déplacements doux (cyclable, piéton).

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour, selon les directives des services compétents.

Les voies nouvelles desservant deux ou/et plusieurs unités de bâtiment, doivent respecter le cahier des charges de la Commune.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire de passages aménagés sur un fond voisin établi par voie de convention ou par décision judiciaire.

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

Elles peuvent être également refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur la route départementale, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Si le terrain est riverain de plusieurs voies, c'est l'accès sur la voie qui présente le moins de gênes à la circulation qui doit être privilégié.

Pour toute construction neuve, l'accès principal (portail ou autre) devra être réalisé en retrait de 5m par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée et inclure en plus de l'accès principal au moins un place de stationnement hors clôture.

Les portails sont interdits si la distance la plus proche entre le garage et l'entrée du lot est inférieure ou égale à 9m.

Pour les réhabilitations des constructions existantes, la règle s'applique. En cas d'impossibilité technique, tout autre dispositif peut être étudié.

En cas de division parcellaire, un seul accès commun doit être réalisé. En cas d'impossibilité technique de réaliser un seul accès, deux accès seront créés, avec une entrée-sortie à sens unique pour chacun des 2 accès.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de déconnexion.

Assainissement

Le pétitionnaire doit se référer au schéma d'assainissement (Cf Annexes du PLU).

Eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et aux règlements en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe par voie de convention, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Eaux pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales et dans l'attente de son extension, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement vers un déversoir désigné par l'autorité compétente,
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Tout raccordement d'une voie privée ou d'une cour sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement en amont de ce raccordement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales sur le domaine public à partir des toitures, loggias, balcons et toutes saillies seront obligatoirement raccordés au réseau de descente d'eaux pluviales.

Les ruisseaux, fossés de drainage servant au recueil des eaux pluviales ne peuvent être couverts sans autorisation de l'autorité administrative compétente.

Réseaux divers :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de télécommunication et de fibre optique doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

Ordures ménagères :

Toute opération d'habitat collectif ou d'habitat individuel groupé doit être dotée de locaux spécialisés afin de recevoir les containers d'ordures ménagères suffisamment grands, pour permettre, à l'avenir, une collecte séparée des déchets (déchets ménagers, cartons, papier, plastique, ...).

Dans le cas d'une opération particulière, pour laquelle l'autorité compétente jugerait nécessaires des containers privés complémentaires au dispositif communal, ceux-ci devront faire l'objet d'un stockage dans des locaux spécialisés et être masqués par des haies ou tout autre aménagement les dissimulant depuis les voies publiques.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul
Autoroute A 40	50 m minimum par rapport à l'axe pour les constructions à usage d'habitation 40 m minimum par rapport à l'axe pour les autres constructions
RD 1084	12m par rapport à l'axe
RD 101	12 m. par rapport à l'axe

Autres voies	<ul style="list-style-type: none"> - soit en limite des voies publiques ou privées lorsqu'une des constructions voisines se trouvent également en limite, et sans gêne de visibilité - soit avec un retrait minimal de 3 m par rapport à la limite des voies publiques ou privées.
---------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Cas particuliers :

Il n'est pas fait application de cette règle pour :

- Les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Les débords de toitures inférieurs à 0,8 m
- Les annexes fonctionnelles des constructions autorisées dans la zone à condition que leur hauteur n'excède pas 4 m au faîtage.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction au faîtage (h/2) sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois, la construction en limite est autorisée en cas de constructions jouxtant un bâtiment existant érigé en limite de propriété.

Les constructions annexes, d'une hauteur inférieure à 4m au faîtage, peuvent être implantées en limites séparatives sans pouvoir être supérieures à 7 mètres en longueur.

Cas particuliers :

Il n'est pas fait application de cette règle pour :

- Les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Les débords de toiture inférieurs à 0,80 m
- Les reconstructions à l'identique après sinistre
- les constructions annexes enterrées qui peuvent être implantées sans conditions de recul.

Une implantation différente peut être autorisée dans le cadre d'une adjonction d'un auvent fermé (véranda)

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

Non réglementée.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

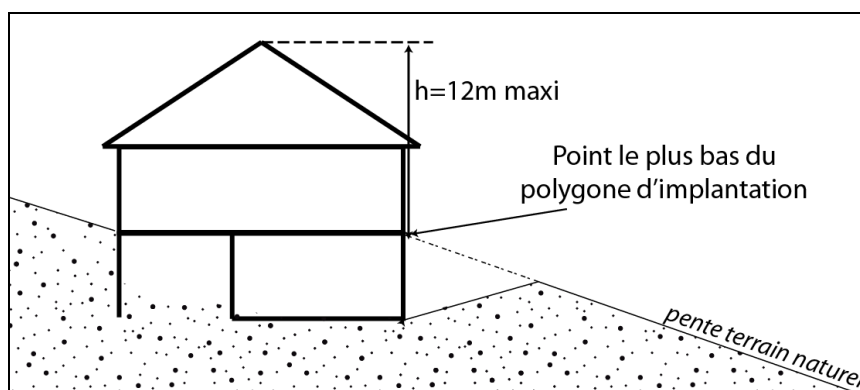
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande de permis de construire par courbes de niveaux, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées, aérogénérateurs et autres superstructures légères).

Hauteur maximale

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 12 m.

Pour les annexes, la hauteur est limitée à 4m.



ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doit s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale ou en être une expression contemporaine.

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, notamment dans les proportions des ouvertures et l'emploi des matériaux en façade.

1/ Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

Le bâtiment projeté doit s'adapter au terrain naturel et limiter, de fait, les travaux de terrassement au strict nécessaire.

2/ Aspect des façades :

Les matériaux de façades, de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

Les façades doivent être crépies. Cette disposition ne concerne pas les annexes fonctionnelles des constructions autorisées dans la zone.

Les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites, y compris pour les constructions annexes (sauf abris de jardin inférieur à 20 m²).

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Le blanc est interdit pour les enduits et peintures en façade. L'étude des couleurs fera l'objet d'une attention particulière, notamment pour préserver une harmonie sur une même façade.

Les annexes des constructions principales devront être en harmonie avec la construction principale.

Constructions neuves :

- Les caissons de volets roulants ne seront pas apparents en façade.
- Les garde-corps seront ajourés. Ils seront traités soit par une composition de tiges pleines de serrureries fines, avec ou sans vitrage, soit par des balustrades.

Les devantures commerciales, auvents, marquises :

Ils feront l'objet d'une réflexion spécifique afin de préserver l'équilibre de la façade et la cohérence sur la rue.

3/ Aspect des toitures :

Les constructions à un seul pan sont autorisées :

- lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante de hauteur supérieure,
- lorsqu'elles revêtent un intérêt environnemental participant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- pour les abris de jardin qui jouxtent les limites séparatives.

La pente des toitures doit faire référence au bâti environnant.

Toutefois, des pentes différentes sont admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les teintes :

Les matériaux de couverture sont choisis dans les tons dominants : rouge, rouge vieilli, brun. Les couleurs claires sont interdites.

Les teintes grises pourront être admises pour l'implantation de capteurs solaires, sous réserve qu'ils soient intégrés dans le plan de la toiture.

Les verrières pourront être admises.

Les fenêtres de toit sont tolérées dans la limite de 10% maximum de la surface totale du toit.

Les lucarnes sont autorisées sous réserve qu'elles sont proportionnées de manière harmonieuse.

4/ Aspect des clôtures :

Les clôtures sont soumises à déclaration quant à leur implantation et à leur aspect.

Les clôtures doivent être en concordance avec le paysage urbain environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

A moins d'être constituées de haies vives, les clôtures :

- ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 m en limite sur voie publique
- ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,80m en limite séparative
- doivent être constituées de grilles ou grillages, ou tout autre dispositif à claire-voie accompagnés ou non d'un mur bahut inférieur ou égal à 1m

Les murs et murets existants doivent être conservés dans leur intégralité et même reconstitués, si besoin est, à l'exception des percements utiles aux accès. Dans ce cas, leur hauteur existante pourra être conservée.

Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée pour qu'elles ne constituent pas une gêne ou un danger.

5/ Antennes :

En raison de la qualité du site, des perspectives et des paysages urbains et naturels :

- Le nombre d'antennes individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par norme technique et par propriété ou copropriété.
- Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent.

Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées au mieux, de façon, dans la mesure du possible, à ne pas être visibles de l'espace public.

Dans la mesure du possible, les paraboles doivent être de la teinte de l'environnement qui les supporte.

Si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage et elles sont interdites en façade.

6/ Architecture innovante / démarche de qualité environnementale

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en terme d'architecture bio-climatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), les dispositions du présent article pourront être adaptées.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement, il est demandé :

- 2 emplacements supplémentaires sur la voirie (pour visiteurs) pour toute opération de lotissements par tranche de 4 logements
- en dehors des voies publiques ou privées (et à l'intérieur des propriétés), le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé:

	Nombre d'emplacements
Constructions à usage d'habitat, sous réserves des dispositions en vigueur concernant le logement social.	<ul style="list-style-type: none">- 2 emplacements par logement- au minimum 1,5 % de la surface de plancher par logement sera consacrée à la construction

	d'un ou de plusieurs garages pour les 2 roues dans le cadre d'opérations groupées
constructions à usage de bureaux, de commerces et d'artisanat	1 place de stationnement pour 50 m ² de Surface de Plancher
constructions et installations à usage d'hôtel ou de restaurant	2 places pour 3 chambres et 1 place par tranche de 15 m ² de Surface de Plancher pour la partie restauration.

Exceptions :

Pour les services publics présentant une spécificité technique et de fonction particulière, comme services scolaires, hospitaliers, par exemple, les minimas fixés ci-dessus ne sont pas imposés, mais un stationnement suffisant sera assuré pour leurs besoins en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas de réhabilitation ou d'extension, ne sont pris en compte que les nouveaux logements créés.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager tout ou partie des places exigées sur le terrain d'assiette de l'opération, sont admises les possibilités suivantes :

- l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 100 m de l'opération, à condition d'en apporter la preuve
- lorsque le Conseil Municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant la participation financière correspondante.

ARTICLE UB 13 : ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces libres et obligations de planter :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont obligatoires.

Les opérations d'habitat collectif et d'habitat individuel groupé doivent disposer d'espaces libres communs, non compris les aires de stationnement, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.

Les marges de recul exigées et non affectées doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (exemple : un arbre de haute tige ne peut être remplacé que par un arbre de haute tige) permettant de reconstituer le volume initial.

Traitement paysager des espaces de stationnement :

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées.

Il est exigé à minima la plantation d'un arbre, s'adaptant par nature au sol et s'intégrant au milieu urbain, par tranche de 4 places de stationnement créées en extérieur.

Aménagements liés à la gestion des eaux pluviales :

Noues, bassins de rétention... doivent participer à la valorisation du cadre de vie par la qualité de leur traitement paysager. L'utilisation de matériaux poreux est favorisée pour limiter les surfaces imperméabilisées.

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UB 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques. Cette règle ne s'applique pas pour la réhabilitation des bâtiments existants.

ZONE UC

Extrait du Rapport de Présentation

Caractère de la zone

La zone UC délimite les secteurs à vocation d'habitat de faible densité.

Risque de glissement de terrain et de chutes de blocs :

Dans les espaces présentant un risque géologique maîtrisable identifié dans la carte d'aptitude à l'aménagement (cf carte jointe en annexe du PLU), il est recommandé de réaliser une étude géotechnique préalablement à tout projet pouvant impacter ou être impacté par la stabilité des sols.

Zone de bruit :

La zone UC est exposée aux zones de bruit liées à l'A40 et à la RD 1084 entraînant des obligations en termes d'isolation phonique (voir arrêté préfectoral relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres annexé au PLU).

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Il est rappelé que le permis de démolir est applicable sur l'ensemble de la zone UC.

Dans l'ensemble de la zone UC, sont interdits :

- Les constructions et installations à usage d'industrie et d'entrepôt,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- L'aménagement de terrains de camping et caravanning et d'habitations légères de loisirs,
- Les caravanes isolées et le parcage des caravanes,
- Ouverture de carrière et décharge de matériaux inertes,
- Les dépôts de véhicules,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation d'une construction et non liés à la réalisation des équipements et infrastructures publiques admises dans la zone,
- Les constructions et installations à vocation agricoles,
- La réalisation des annexes avant la réalisation de la construction principale,
- Les garages collectifs de plus de 5 emplacements non rattachés à une habitation ;
- L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations à usage d'activités artisanales, d'hébergement hôtelier, d'activités commerciales de proximité et de bureaux sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.
- Les exhaussements et affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur ou de profondeur) sont admis

dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions, des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou ceux relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement, ainsi qu'aux bassins de rétention, d'une manière générale à tous travaux relatifs aux incidences de la Loi sur l'Eau et ceux relatifs aux incidences de la Loi sur le Bruit.

Voies affectées par le bruit :

Les constructions situées dans les secteurs affectés par le bruit (se reporter aux documents graphiques) doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique édictées en application des articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement.

Eléments identifiés

Tous les travaux affectant les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIES

Voirie

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

Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, toute desserte de plus de 5 logements doit prévoir des modes de déplacements doux (cyclable, piéton).

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour, selon les directives des services compétents.

Les voies nouvelles desservant deux ou/et plusieurs unités de bâtiment, doivent respecter le cahier des charges de la Commune.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire de passages aménagés sur un fond voisin établi par voie de convention ou par décision judiciaire.

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

Elles peuvent être également refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur la route départementale, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Si le terrain est riverain de plusieurs voies, c'est l'accès sur la voie qui présente le moins de gênes à la circulation qui doit être privilégié.

Pour toute construction neuve, l'accès principal (portail ou autre) devra être réalisé en retrait de 5m par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée et inclure en plus de l'accès principal au moins un place de stationnement hors clôture.

Les portails sont interdits si la distance la plus proche entre le garage et l'entrée du lot est inférieure ou égale à 9m.

Pour les réhabilitations des constructions existantes, la règle s'applique. En cas d'impossibilité technique, tout autre dispositif peut être étudié.

En cas de division parcellaire, un seul accès commun doit être réalisé. En cas d'impossibilité technique de réaliser un seul accès, deux accès seront créés, avec une entrée-sortie à sens unique pour chacun des 2 accès.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de déconnection.

Assainissement

Le pétitionnaire doit se référer au schéma d'assainissement (Cf Annexes du PLU).

Eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et aux règlements en vigueur (se référer au règlement du SPANC).

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe par voie de convention, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Eaux pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales et dans l'attente de son extension, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement vers un déversoir désigné par l'autorité compétente,
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Tout raccordement d'une voie privée ou d'une cour sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement en amont de ce raccordement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales sur le domaine public à partir des toitures, loggias, balcons et toutes saillies seront obligatoirement raccordés au réseau de descente d'eaux pluviales.

Les ruisseaux, fossés de drainage servant au recueil des eaux pluviales ne peuvent être couverts sans autorisation de l'autorité administrative compétente.

Réseaux divers :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de télécommunication et de fibre optique doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

Ordures ménagères :

Toute opération d'habitat collectif ou d'habitat individuel groupé doit être dotée de locaux spécialisés afin de recevoir les containers d'ordures ménagères suffisamment grands, pour permettre, à l'avenir, une collecte séparée des déchets (déchets ménagers, cartons, papier, plastique, ...).

Dans le cas d'une opération particulière, pour laquelle l'autorité compétente jugerait nécessaires des containers privés complémentaires au dispositif communal, ceux-ci devront faire l'objet d'un stockage dans des locaux spécialisés et être masqués par des haies ou tout autre aménagement les dissimulant depuis les voies publiques.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul
Autoroute A 40	50 m minimum par rapport à l'axe pour les constructions à usage d'habitation 40 m minimum par rapport à l'axe pour les autres constructions
RD 1084 RD 101 RD 991	12m minimum par rapport à l'axe
Autres voies	- soit en limite des voies publiques ou privées lorsqu'une des constructions voisines se trouvent également en limite en veillant bien à ne pas gêner la visibilité des usagers de la voie. - soit avec un retrait minimal de 3 m par rapport à la limite des voies publiques ou privées.

Cas particuliers :

Il n'est pas fait application de cette règle pour :

- Les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Les débords de toitures inférieurs à 0,80 m
- Les annexes fonctionnelles des constructions autorisées dans la zone à condition que leur hauteur n'excède pas 4 m au faîtage.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction au faîtage ($h/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois, la construction en limite est autorisée en cas de constructions juxtant un bâtiment existant érigé en limite de propriété.

Les constructions annexes, d'une hauteur inférieure à 4m au faîtage et d'une longueur ne dépassant 7 mètres, peuvent être implantées en limites séparatives.

Implantation par rapport aux ruisseaux :

En bordure de ruisseau, toute construction nouvelle doit avoir un recul de 5 mètres minimum mesuré au sommet des berges (le recul sera apprécié en fonction de la configuration des lieux).

Cas particuliers :

Il n'est pas fait application de cette règle pour :

- Les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Les débords de toiture inférieurs à 0,80m
- Les reconstructions à l'identique après sinistre
- les constructions annexes enterrées ou semi-enterrées qui peuvent être implantées sans conditions de recul.

Une implantation différente peut être autorisée dans le cadre d'une adjonction d'un auvent fermé (véranda)

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

Non réglementée.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

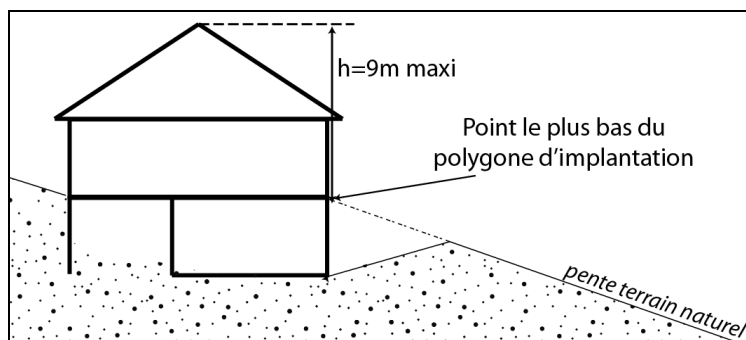
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande de permis de construire par courbes de niveaux, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées, aérogénérateurs et autres superstructures légères).

Hauteur maximale

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 9 m.

Pour les annexes, la hauteur est limitée à 4m.



ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doit s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale ou en être une expression contemporaine.

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, notamment dans les proportions des ouvertures et l'emploi des matériaux en façade.

1/ Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

Le bâtiment projeté doit s'adapter au terrain naturel et limiter, de fait, les travaux de terrassement au strict nécessaire.

2/ Aspect des façades :

Les matériaux de façades, de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

Les façades doivent être crépies. Cette disposition ne concerne pas les annexes fonctionnelles des constructions autorisées dans la zone.

Les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites, y compris pour les constructions annexes (sauf abris de jardin inférieur à 20 m²).

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Le blanc est interdit pour les enduits et peintures en façade. L'étude des couleurs doit faire l'objet d'une attention particulière, notamment pour préserver une harmonie sur une même façade.

Les annexes des constructions principales doivent être en harmonie avec la construction principale.

Constructions neuves :

- Les caissons de volets roulants ne seront pas apparents en façade.
- Les garde-corps seront ajourés. Ils seront traités soit par une composition de tiges pleines de serrureries fines, avec ou sans vitrage, soit par des balustrades.

Les devantures commerciales, auvents, marquises :

Ils feront l'objet d'une réflexion spécifique afin de préserver l'équilibre de la façade et la cohérence sur la rue.

3/ Aspect des toitures :

Les constructions à un seul pan sont autorisées :

- lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante de hauteur supérieure,
- lorsqu'elles revêtent un intérêt environnemental participant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre
- pour les abris de jardin qui jouxtent les limites séparatives

La pente des toitures doit faire référence au bâti environnant.

Toutefois, des pentes différentes sont admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers.

Les toitures terrasses sont autorisées

Les teintes :

Les matériaux de couverture seront choisis dans les tons dominants : rouge, rouge vieilli, brun. Les couleurs claires sont interdites.

Les teintes grises pourront être admises pour l'implantation de capteurs solaires, sous réserve qu'ils soient intégrés dans le plan de la toiture.

Les verrières pourront être admises.

Les fenêtres de toit sont tolérées dans la limite de 10% maximum de la surface totale du toit.

Les lucarnes sont autorisées sous réserve qu'elles sont proportionnées de manière harmonieuse.

4/ Aspect des clôtures :

Les clôtures sont soumises à déclaration quant à leur implantation et à leur aspect.

Les clôtures doivent être en concordance avec le paysage urbain environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

A moins d'être constituées de haies vives, les clôtures :

- ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 m en limite sur voie publique
- ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,80m en limite séparative
- doivent être constituées de grilles ou grillages, ou tout autre dispositif à claire-voie accompagnés ou non d'un mur bahut inférieur ou égal à 1m

Les murs et murets existants doivent être conservés dans leur intégralité et même reconstitués, si besoin est, à l'exception des percements utiles aux accès. Dans ce cas, leur hauteur existante pourra être conservée.

Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée pour qu'elles ne constituent pas une gêne ou un danger.

5/ Antennes :

En raison de la qualité du site, des perspectives et des paysages urbains et naturels :

- Le nombre d'antennes individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par norme technique et par propriété ou copropriété.
- Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent.

Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées au mieux, de façon, dans la mesure du possible, à ne pas être visibles de l'espace public.

Dans la mesure du possible, les paraboles doivent être de la teinte de l'environnement qui les supporte.

Si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage et elles sont interdites en façade.

6/ Architecture innovante / démarche de qualité environnementale

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en terme d'architecture bio-climatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), les dispositions du présent article pourront être adaptées.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement, il est demandé :

- 2 emplacements supplémentaires sur la voirie (pour visiteurs) pour toute opération de lotissements par tranche de 4 logements
- en dehors des voies publiques ou privées (et à l'intérieur des propriétés), le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé:

	Nombre d'emplacements
Constructions à usage d'habitat, sous réserves des dispositions en vigueur concernant le logement social.	- 2 emplacements par logement - au minimum 1,5 % de la surface de plancher par logement sera consacrée à la construction d'un ou de plusieurs garages pour les 2 roues dans le cadre d'opérations groupées
constructions à usage de bureaux, de commerces et d'artisanat	1 place de stationnement pour 50 m ² de Surface de Plancher
constructions et installations à usage d'hôtel ou de restaurant	2 places pour 3 chambres et 1 place par tranche de 15 m ² de Surface de Plancher pour la partie restauration.

Exceptions :

Pour les services publics présentant une spécificité technique et de fonction particulière, comme services scolaires, hospitaliers, par exemple, les minima fixés ci-dessus ne sont pas imposés, mais

un stationnement suffisant sera assuré pour leurs besoins en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas de réhabilitation ou d'extension, ne sont pris en compte que les nouveaux logements créés.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager tout ou partie des places exigées sur le terrain d'assiette de l'opération, sont admises les possibilités suivantes :

- l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 100 m de l'opération, à condition d'en apporter la preuve
- lorsque le Conseil Municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant la participation financière correspondante.

ARTICLE UC 13 : ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces libres et obligations de planter :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont obligatoires.

Les opérations d'habitat collectif et d'habitat individuel groupé doivent disposer d'espaces libres communs, non compris les aires de stationnement, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.

Les marges de recul exigées et non affectées doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (exemple : un arbre de haute tige ne peut être remplacé que par un arbre de haute tige) permettant de reconstituer le volume initial.

Traitement paysager des espaces de stationnement :

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées.

Il sera exigé à minima la plantation d'un arbre, s'adaptant par nature au sol et s'intégrant au milieu urbain, par tranche de 4 places de stationnement créées en extérieur.

Aménagements liés à la gestion des eaux pluviales :

Noues, bassins de rétention... doivent participer à la valorisation du cadre de vie par la qualité de leur traitement paysager. L'utilisation de matériaux poreux est favorisée pour limiter les surfaces imperméabilisées.

Éléments identifiés :

Les ensembles arborés localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5 7°, doivent être conservés. Toutefois, les coupes et abattages peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UC 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques. Cette règle ne s'applique pas pour la réhabilitation des bâtiments existants.

Extrait du Rapport de Présentation

Caractère de la zone

La zone Uh délimite les secteurs couvrant les hameaux isolés de La Plaine et des Etournelles possédant un minimum d'équipements nécessaires à la desserte des constructions et relevant de l'assainissement collectif.

Continuités écologiques :

Au titre de l'article R 123-11 i) du code de l'urbanisme (CU) et réglementé au titre de l'article L.123-1-5 7° du CU, un périmètre recouvrant les sites et secteurs contribuant aux continuités écologiques été délimité.

Zone de bruit :

La zone Uh est exposée aux zones de bruit liées à l'A40 entraînant des obligations en termes d'isolation phonique (voir arrêté préfectoral relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres annexé au PLU).

ARTICLE Uh 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Il est rappelé que le permis de démolir est applicable sur l'ensemble de la zone Uh.

Dans l'ensemble de la zone Uh, sont interdits :

- Les constructions et installations à usage d'industrie et d'entrepôt,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- L'aménagement de terrains de camping et caravanning et d'habitations légères de loisirs,
- Les caravanes isolées et le parcage des caravanes,
- Ouverture de carrière et décharge de matériaux inertes,
- Les dépôts de véhicules,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation d'une construction et non liés à la réalisation des équipements et infrastructures publiques admises dans la zone,
- Les constructions et installations à vocation agricoles,
- La réalisation des annexes avant la réalisation de la construction principale,
- Les garages collectifs de plus de 5 emplacements non rattachés à une habitation ;
- L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

ARTICLE Uh 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations à usage d'activités artisanales, d'hébergement hôtelier, d'activités commerciales de proximité et de bureaux sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.

- Les exhaussements et affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur ou de profondeur) sont admis dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions, des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou ceux relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement, ainsi qu'aux bassins de rétention, d'une manière générale à tous travaux relatifs aux incidences de la Loi sur l'Eau et ceux relatifs aux incidences de la Loi sur le Bruit.
- dans les périmètres délimités aux documents graphiques au titre de l'article R. 123-11 i) du Code de l'Urbanisme, sont autorisés les extensions mesurées de l'existant sous conditions d'être accolées au bâtiment principal

Voies affectées par le bruit :

Les constructions situées dans les secteurs affectés par le bruit (se reporter aux documents graphiques) doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique édictées en application des articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement.

Eléments identifiés

Tous les travaux affectant les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

ARTICLE Uh 3 : ACCES ET VOIRIES

Voirie

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

Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, toute desserte de plus de 5 logements doit prévoir des modes de déplacements doux (cyclable, piéton).

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour, selon les directives des services compétents.

Les voies nouvelles desservant deux ou/et plusieurs unités de bâtiment, doivent respecter le cahier des charges de la Commune.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire de passages aménagés sur un fond voisin établi par voie de convention ou par décision judiciaire.

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

Elles peuvent être également refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur la route départementale, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut-être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Si le terrain est riverain de plusieurs voies, c'est l'accès sur la voie qui présente le moins de gênes à la circulation qui doit être privilégié.

Pour toute construction neuve, l'accès principal (portail ou autre) devra être réalisé en retrait de 5m par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée et inclure en plus de l'accès principal au moins un place de stationnement hors clôture.

Les portails sont interdits si la distance la plus proche entre le garage et l'entrée du lot est inférieure ou égale à 9m.

Pour les réhabilitations des constructions existantes, la règle s'applique. En cas d'impossibilité technique, tout autre dispositif peut être étudié.

En cas de division parcellaire, un seul accès commun doit être réalisé. En cas d'impossibilité technique de réaliser un seul accès, deux accès seront créés, avec une entrée-sortie à sens unique pour chacun des 2 accès.

ARTICLE Uh 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de déconnection.

Assainissement

Le pétitionnaire doit se référer au schéma d'assainissement (Cf Annexes du PLU).

Eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur .

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et aux règlements en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe par voie de convention, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Eaux pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales et dans l'attente de son extension, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement vers un déversoir désigné par l'autorité compétente,
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Tout raccordement d'une voie privée ou d'une cour sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement en amont de ce raccordement

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales sur le domaine public à partir des toitures, loggias, balcons et toutes saillies seront obligatoirement raccordés au réseau de descente d'eaux pluviales.

Les ruisseaux, fossés de drainage servant au recueil des eaux pluviales ne peuvent être couverts sans autorisation de l'autorité administrative compétente.

Réseaux divers :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de télécommunication et de fibre optique doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

Ordures ménagères :

Toute opération d'habitat collectif ou d'habitat individuel groupé doit être dotée de locaux spécialisés afin de recevoir les containers d'ordures ménagères suffisamment grands, pour permettre, à l'avenir, une collecte séparée des déchets (déchets ménagers, cartons, papier, plastique, ...).

Dans le cas d'une opération particulière, pour laquelle l'autorité compétente jugerait nécessaires des containers privés complémentaires au dispositif communal, ceux-ci devront faire l'objet d'un stockage dans des locaux spécialisés et être masqués par des haies ou tout autre aménagement les dissimulant depuis les voies publiques.

ARTICLE Uh 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Uh 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul
Toutes voies	- soit en limite des voies publiques ou privées lorsqu'une des constructions voisines se trouvent également en limite - soit avec un retrait minimal de 3 m par rapport à la limite des voies publiques ou privées.

Cas particuliers :

Il n'est pas fait application de cette règle pour :

- Les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Les débords de toitures inférieurs à 0,80 m
- Les annexes fonctionnelles des constructions autorisées dans la zone à condition que leur hauteur n'excède pas 4 m au faîtage.

ARTICLE Uh 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction au faîtage (h/2) sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les constructions annexes, d'une hauteur inférieure à 4m au faîtage, peuvent être implantées en limites séparatives

Cas particuliers :

Il n'est pas fait application de cette règle pour :

- Les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Les débords de toiture inférieurs à 1,20m
- Les reconstructions à l'identique après sinistre
- les constructions annexes enterrées ou semi-enterrées qui peuvent être implantées sans conditions de recul.

Une implantation différente peut être autorisée dans le cadre d'une adjonction d'un auvent fermé (véranda).

ARTICLE Uh 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE Uh 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE Uh 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

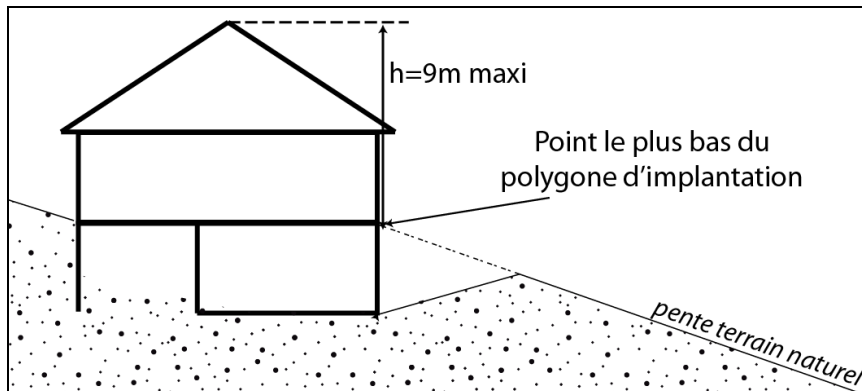
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande de permis de construire par courbes de niveaux, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées, aérogénérateurs et autres superstructures légères).

Hauteur maximale

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 9 m.

Pour les annexes, la hauteur est limitée à 4m.



ARTICLE Uh 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doit s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale ou en être une expression contemporaine.

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, notamment dans les proportions des ouvertures et l'emploi des matériaux en façade.

1/ Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

Le bâtiment projeté doit s'adapter au terrain naturel et limiter, de fait, les travaux de terrassement au strict nécessaire.

2/ Aspect des façades :

Les matériaux de façades, de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

Les façades devront être crépies. Cette disposition ne concerne pas les annexes fonctionnelles des constructions autorisées dans la zone.

Les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites, y compris pour les constructions annexes (sauf abris de jardin inférieur à 20 m²).

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Le blanc est interdit pour les enduits et peintures en façade. L'étude des couleurs fera l'objet d'une attention particulière, notamment pour préserver une harmonie sur une même façade.

Les annexes des constructions principales doivent être en harmonie avec la construction principale.

Constructions neuves :

- Les caissons de volets roulants ne seront pas apparents en façade.
- Les garde-corps seront ajourés. Ils seront traités soit par une composition de tiges pleines de serrureries fines, avec ou sans vitrage, soit par des balustrades.

Les devantures commerciales, auvents, marquises :

Ils feront l'objet d'une réflexion spécifique afin de préserver l'équilibre de la façade et la cohérence sur la rue.

3/ Aspect des toitures :

Les constructions à un seul pan sont autorisées :

- lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante de hauteur supérieure,
- lorsqu'elles revêtent un intérêt environnemental participant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- pour les abris de jardin qui jouxtent les limites séparatives.

La pente des toitures doit faire référence au bâti environnant.

Toutefois, des pentes différentes sont admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les teintes :

Les matériaux de couverture sont choisis dans les tons dominants : rouge, rouge vieilli, brun. Les couleurs claires sont interdites.

Les teintes grises sont admises pour l'implantation de capteurs solaires, sous réserve qu'ils soient intégrés dans le plan de la toiture.

Les verrières sont admises.

Les fenêtres de toit sont tolérées dans la limite de 10% maximum de la surface totale du toit.

Les lucarnes sont autorisées sous réserve qu'elles sont proportionnées de manière harmonieuse.

4/ Aspect des clôtures :

Les clôtures sont soumises à déclaration quant à leur implantation et à leur aspect.

Les clôtures doivent être en concordance avec le paysage urbain environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

A moins d'être constituées de haies vives, les clôtures :

- ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 m en limite sur voie publique
- ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,80m en limite séparative

- doivent être constituées de grilles ou grillages, ou tout autre dispositif à claire-voie accompagnés ou non d'un mur bahut inférieur ou égal à 1m

Les murs et murets existants doivent être conservés dans leur intégralité et même reconstitués, si besoin est, à l'exception des percements utiles aux accès. Dans ce cas, leur hauteur existante peut être conservée.

Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée pour qu'elles ne constituent pas une gêne ou un danger.

5/ Antennes :

En raison de la qualité du site, des perspectives et des paysages urbains et naturels :

- Le nombre d'antennes individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par norme technique et par propriété ou copropriété.
- Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent.

Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées au mieux, de façon, dans la mesure du possible, à ne pas être visibles de l'espace public.

Dans la mesure du possible, les paraboles doivent être de la teinte de l'environnement qui les supporte.

Si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage et elles sont interdites en façade.

6/ Architecture innovante / démarche de qualité environnementale

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en terme d'architecture bio-climatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), les dispositions du présent article pourront être adaptées.

ARTICLE Uh 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées (et à l'intérieur des propriétés), le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé:

	Nombre d'emplacements
Constructions à usage d'habitat, sous réserves des dispositions en vigueur concernant le logement social.	<ul style="list-style-type: none"> - 2 emplacements par logement - 1 emplacement supplémentaire (pour visiteurs) pour toute opération de lotissements de 4 logements ou plus - au minimum 1,5 % de la surface de plancher par logement sera consacrée à la construction d'un ou de plusieurs garages pour les 2 roues dans le cadre d'opérations groupées
constructions à usage de bureaux, de commerces et d'artisanat	1 place de stationnement pour 50 m ² de Surface de Plancher
constructions et installations à usage d'hôtel ou de restaurant	2 places pour 3 chambres et 1 place par tranche de 15 m ² de Surface de Plancher pour la partie restauration.

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas de réhabilitation ou d'extension, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées.

ARTICLE Uh 13 : ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces libres et obligations de planter :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont obligatoires.

Les opérations d'habitat collectif et d'habitat individuel groupé doivent disposer d'espaces libres communs, non compris les aires de stationnement, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.

Les marges de recul exigées et non affectées doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté.

Traitement paysager des espaces de stationnement :

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées.

Il sera exigé a minima la plantation d'un arbre, s'adaptant par nature au sol et s'intégrant au milieu urbain, par tranche de 4 places de stationnement créées en extérieur.

Aménagements liés à la gestion des eaux pluviales :

noues, bassins de rétention... doivent participer à la valorisation du cadre de vie par la qualité de leur traitement paysager. L'utilisation de matériaux poreux sera favorisée pour limiter les surfaces imperméabilisées.

Eléments identifiés :

Les ensembles arborés localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5 7°, doivent être conservés. Toutefois, les coupes et abattages peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.

ARTICLE Uh 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Uh 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE Uh 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques. Cette règle ne s'applique pas pour la réhabilitation des bâtiments existants.

ZONE Ueq

Extrait du Rapport de Présentation

Caractère de la zone

La zone Ueq délimite les secteurs exclusivement réservés à la gestion des équipements publics et collectifs existants, qu'ils soient scolaires, sportifs, sanitaires, socioculturels ou institutionnels, à conforter ou à créer, nécessitant d'importantes emprises foncières.

Risque de glissement de terrain et de chutes de blocs :

Dans les espaces présentant un risque géologique maîtrisable identifié dans la carte d'aptitude à l'aménagement (cf carte jointe en annexe du PLU), il est recommandé de réaliser une étude géotechnique préalablement à tout projet pouvant impacter ou être impacté par la stabilité des sols.

Dans les espaces présentant un risque géologique fort (représentés en marron aux documents graphiques), le principe de précaution est de ne pas exposer de nouvelles populations aux risques et de ne pas augmenter la vulnérabilité.

Zone de bruit :

La zone Ueq est exposée aux zones de bruit liées à l'A40 et à la RD 1084 entraînant des obligations en termes d'isolation phonique (voir arrêté préfectoral relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres annexé au PLU).

ARTICLE Ueq 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Il est rappelé que le permis de démolir est applicable sur l'ensemble de la zone Ueq.

Toutes occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit autre que celles mentionnées à l'article Ueq2.

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

Sont admis sous conditions :

- Les constructions, équipements et installations liés et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que leurs extensions,
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc...),
- Les constructions à usage d'habitation, dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement,
- Les constructions à usage d'activités commerciales ou de restauration, dans la mesure où celles-ci sont liées au fonctionnement des équipements autorisés dans la zone,
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou ceux relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement, ainsi qu'aux bassins de rétention, d'une manière générale à tous travaux relatifs aux incidences de la Loi sur l'Eau et ceux relatifs aux incidences de la Loi sur le Bruit,

- dans les périmètres délimités aux documents graphiques au titre de l'article R. 123-11 i) du Code de l'Urbanisme, sont autorisés les extensions mesurées de l'existant sous conditions d'être accolées au bâtiment principal.

Voies affectées par le bruit :

Les constructions situées dans les secteurs affectés par le bruit (se reporter aux documents graphiques) doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique édictées en application des articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement.

Risque de glissement de terrain et de chutes de blocs :

Dans les secteurs soumis au risque de mouvement de terrain (repérés en marron sur les documents graphiques), sont autorisés la création d'équipements publics s'ils ne peuvent pas être implantés ailleurs.

ARTICLE Ueq 3 : ACCES ET VOIRIES

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour, selon les directives des services compétents.

Les voies nouvelles desservant deux ou/et plusieurs unités de bâtiment, doivent respecter le cahier des charges de la Commune.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire de passages aménagés sur un fond voisin établi par voie de convention ou par décision judiciaire.

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

Elles peuvent être également refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur la route départementale, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Si le terrain est riverain de plusieurs voies, c'est l'accès sur la voie qui présente le moins de gênes à la circulation qui doit être privilégié.

Les portails d'accès et les garages dont les accès débouchent sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, doivent être implantés avec un recul minimum 5 mètres de façon à dégager une place de stationnement extérieure, hors des emprises publiques.

ARTICLE Ueq 4 : DESSERTES PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'emploi de l'eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de déconnection.

Assainissement

Le pétitionnaire doit se référer au schéma d'assainissement (Cf Annexes du PLU).

Eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et aux règlements en vigueur (se référer au règlement du SPANC)..

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe par voie de convention, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Eaux pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales et dans l'attente de son extension, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement vers un déversoir désigné par l'autorité compétente,
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Tout raccordement d'une voie privée ou d'une cour sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement en amont de ce raccordement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales sur le domaine public à partir des toitures, loggias, balcons et toutes saillies seront obligatoirement raccordés au réseau de descente d'eaux pluviales.

Les ruisseaux, fossés de drainage servant au recueil des eaux pluviales ne peuvent être couverts sans autorisation de l'autorité administrative compétente.

Réseaux divers :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de télécommunication et de fibre optique doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

Ordures ménagères :

Dans le cas d'une opération particulière, pour laquelle l'autorité compétente jugerait nécessaires des containers privés complémentaires au dispositif communal, ceux-ci devront faire l'objet d'un stockage dans des locaux spécialisés et être masqués par des haies ou tout autre aménagement les dissimulant depuis les voies publiques.

ARTICLE Ueq 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE Ueq 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul
Toutes voies	<ul style="list-style-type: none">- soit en limite des voies publiques ou privées- soit avec un retrait minimal de 3 m par rapport à la limite des voies publiques ou privées.

ARTICLE Ueq 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction au faîtage (h/2) sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Implantation par rapport aux ruisseaux :

En bordure de ruisseau, toute construction nouvelle doit avoir un recul qui sera apprécié en fonction de la configuration des lieux.

ARTICLE Ueq 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Ueq 9 : EMPRISE DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ueq 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions n'est pas réglementée, mais doit cependant être adaptée à l'environnement et aux contraintes spécifiques de fonctionnement de la construction ou de l'équipement autorisé dans la zone.

ARTICLE Ueq 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doit s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale ou en être une expression contemporaine.

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, notamment dans les proportions des ouvertures et l'emploi des matériaux en façade.

1/ Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leurs adaptations au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

2/ Aspect des façades :

Les équipements autorisés dans la zone, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types architecturaux innovants et adaptés (notamment quant aux percements), ce qui n'exclue pas la nécessaire recherche d'une intégration au site.

Le blanc est interdit.

3/ Aspect des toitures :

Les équipements autorisés dans la zone, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés.

Une intégration au site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Les matériaux de couverture, en particulier, doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier (tuiles à dominance de teinte rouge brun ou rouge vieilli, zinc patiné, cuivre, inox plombé, ardoise...). Les couleurs claires sont interdites.

4/ Aspect des clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, elles sont soumises à déclaration quant à leur implantation et à leur aspect.

ARTICLE Ueq 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Le nombre de places de stationnement, hors emprises publiques et des voies, affecté à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction et doit être justifié.

Pour le calcul du nombre de place de stationnement, une étude spécifique devra être produite justifiant les besoins en stationnement à l'appui de la demande de permis de construire

Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus pour tout projet de construction à usage d'équipements collectifs et publics.

ARTICLE Ueq 13 : ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces libres et obligations de planter :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont obligatoires.

Les plantations existantes doivent être maintenues dans toute la mesure du possible.

ARTICLE Ueq 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ueq 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE Ueq 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques. Cette règle ne s'applique pas pour la réhabilitation des bâtiments existants.

Extrait du Rapport de Présentation

Caractère de la zone :

La zone UL délimite les secteurs destinés à accueillir des activités de sport et loisirs.

Continuités écologiques :

Au titre de l'article R 123-11 i) du code de l'urbanisme, un périmètre recouvrant les sites et secteurs contribuant aux continuités écologiques a été délimité.

Risque de glissement de terrain et de chutes de blocs :

Dans les espaces présentant un risque géologique maîtrisable identifié dans la carte d'aptitude à l'aménagement (cf carte jointe en annexe du PLU), il est recommandé de réaliser une étude géotechnique préalablement à tout projet pouvant impacter ou être impacté par la stabilité des sols.

Zone de bruit :

La zone UL est exposée aux zones de bruit liées à l'A40 et à la RD 1084 entraînant des obligations en termes d'isolation phonique (voir arrêté préfectoral relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres annexé au PLU).

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit autre que celles mentionnées à l'article UL 2.

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

Il est rappelé que le permis de démolir est applicable sur l'ensemble de la zone UL

Sont admis sous conditions :

- Les constructions et aménagements à usage d'activités de sport et de loisirs,
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à compromettre la vocation de la zone,
- Les constructions à usage d'habitation destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements existants autorisés dans la zone,
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou ceux relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement, ainsi qu'aux bassins de rétention, d'une manière générale à tous travaux relatifs aux incidences de la Loi sur l'Eau et ceux relatifs aux incidences de la Loi sur le Bruit,
- dans les périmètres délimités aux documents graphiques au titre de l'article R. 123-11 i) du Code de l'Urbanisme, sont autorisées uniquement les extensions mesurées de l'existant sous conditions d'être accolées au bâtiment principal et que les projets ne perturbent pas, ni n'entravent la circulation de la faune.

Voies affectées par le bruit :

Les constructions situées dans les secteurs affectés par le bruit (se reporter aux documents graphiques) doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique édictées en application des articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement.

ARTICLE UL 3 : ACCES ET VOIRIES

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour, selon les directives des services compétents.

Les voies nouvelles desservant deux ou/et plusieurs unités de bâtiment, doivent respecter le cahier des charges de la Commune.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire de passages aménagés sur un fond voisin établi par voie de convention ou par décision judiciaire.

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

Elles peuvent être également refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur la route départementale, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Si le terrain est riverain de plusieurs voies, c'est l'accès sur la voie qui présente le moins de gênes à la circulation qui doit être privilégié.

ARTICLE UL 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'emploi de l'eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de déconnection.

Eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et aux règlements en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe par voie de convention, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Eaux pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales et dans l'attente de son extension, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement vers un déversoir désigné par l'autorité compétente,
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Tout raccordement d'une voie privée ou d'une cour sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement en amont de ce raccordement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales sur le domaine public à partir des toitures, loggias, balcons et toutes saillies seront obligatoirement raccordés au réseau de descente d'eaux pluviales.

Les ruisseaux, fossés de drainage servant au recueil des eaux pluviales ne peuvent être couverts sans autorisation de l'autorité administrative compétente.

Réseaux divers :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de télécommunication et de fibre optique doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

Ordures ménagères :

Toute opération d'habitat collectif ou d'habitat individuel groupé doit être dotée de locaux spécialisés afin de recevoir les containers d'ordures ménagères suffisamment grands, pour permettre, à l'avenir, une collecte séparée des déchets (déchets ménagers, cartons, papier, plastique, ...).

Dans le cas d'une opération particulière, pour laquelle l'autorité compétente jugerait nécessaires des containers privés complémentaires au dispositif communal, ceux-ci devront faire l'objet d'un stockage dans des locaux spécialisés et être masqués par des haies ou tout autre aménagement les dissimulant depuis les voies publiques.

ARTICLE UL 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UL 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul
Toutes voies	<ul style="list-style-type: none">- soit en limite des voies publiques ou privées lorsqu'une des constructions voisines se trouvent également en limite, et sans gêne de visibilité- soit avec un retrait minimal de 3 m par rapport à la limite des voies publiques ou privées.

Cas particuliers :

Il n'est pas fait application de cette règle pour :

- Les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Les débords de toitures inférieurs à 0,8 m

ARTICLE UL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite,
- Soit à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction au faîtage (h/2) sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Cas particuliers :

Il n'est pas fait application de cette règle pour les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UL 9 : EMPRISE DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Des hauteurs différentes de celles indiquées ci après peuvent être autorisées ou imposées pour des équipements d'intérêt collectif.

La hauteur des constructions n'est pas réglementée, mais doit cependant être adaptée à l'environnement et aux contraintes spécifiques de fonctionnement de la construction ou de l'équipement autorisé dans la zone.

ARTICLE UL 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration de ses façades, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ou aux sites.

L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doit s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale ou en être une expression contemporaine.

Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leurs adaptations au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

Aspect des façades :

Les équipements autorisés dans la zone, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types architecturaux innovants et adaptés (notamment quant aux percements), ce qui n'exclue pas la nécessaire recherche d'une intégration au site.
Le blanc est interdit.

Aspect des toitures :

Les équipements autorisés dans la zone, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés.

Une intégration au site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Les matériaux de couverture, en particulier, doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier (tuiles à dominance de teinte rouge brun ou rouge vieilli, zinc patiné, cuivre, inox plombé, ardoise...). Les couleurs claires sont interdites.

Aspect des clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, elles sont soumises à déclaration quant à leur implantation et à leur aspect.

Couleurs :

Le blanc est interdit.

ARTICLE UL 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Le nombre de places de stationnement, hors emprises publiques et des voies, affecté à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction et doit être justifié.

Pour le calcul du nombre de place de stationnement, une étude spécifique devra être produite justifiant les besoins en stationnement à l'appui de la demande de permis de construire

Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus pour tout projet de construction à usage d'équipements collectifs et publics.

ARTICLE UL 13 : ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces libres et obligations de planter :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont obligatoires.

Les plantations existantes doivent être maintenues dans toute la mesure du possible.

ARTICLE UL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UL 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UL 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques. Cette règle ne s'applique pas pour la réhabilitation des bâtiments existants.

ZONE Ux

Extrait du Rapport de Présentation

Caractère de la zone :

La zone Ux délimite les secteurs destinés à l'accueil des activités artisanales, industrielles, commerciales et d'entrepôts.

Elle comprend un sous-secteur UXa, correspondant à l'emprise de l'aérodrome et destiné à accueillir les constructions, infrastructures et équipements en lien avec celui-ci.

Risque de glissement de terrain et de chutes de blocs :

Dans les espaces présentant un risque géologique maîtrisable identifié dans la carte d'aptitude à l'aménagement (cf carte jointe en annexe du PLU), il est recommandé de réaliser une étude géotechnique préalablement à tout projet pouvant impacter ou être impacté par la stabilité des sols.

Zone de bruit :

La zone Ux est exposée aux zones de bruit liées à l'A40 et à la RD 1084 entraînant des obligations en termes d'isolation phonique (voir arrêté préfectoral relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres annexé au PLU).

ARTICLE Ux 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Il est rappelé que le permis de démolir est applicable sur l'ensemble de la zone Ux.

Toutes occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit autre que celles mentionnées à l'article Ux2.

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

Dans la zone Ux sont admis sous conditions :

- Les constructions, équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions à usage d'activités hôtelières, artisanales, de bureaux, de commerces (y compris restaurants), d'industrie, d'entrepôts ;
- Les installations classées sous réserve :
 - qu'elles soient compatibles avec les infrastructures existantes ;
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant;
- Les constructions de gardiennage des locaux d'activités sous réserve :
 - qu'elles soient liées et nécessaires aux activités présentes dans la zone et intégrées dans le volume du bâtiment d'activités.
 - Qu'elles aient une surface de plancher maximale de 80m².
 - La surface du logement ne peut être supérieure à 50 % de la surface liée à l'activité.
- Les exhaussements et affouillements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou ceux

relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement, ainsi qu'aux bassins de rétention, d'une manière générale à tous travaux relatifs aux incidences de la Loi sur l'Eau et ceux relatifs aux incidences de la Loi sur le Bruit.

Dans le sous-secteur UXa, sont admis sous conditions :

- Les constructions, équipements et installations liés et nécessaires au fonctionnement et développement de l'aérodrome.
- Les conditions de construction de gardiennage indiquées ci-dessus s'appliquent dans ce sous-secteur.

Voies affectées par le bruit :

Les constructions situées dans les secteurs affectés par le bruit (se reporter aux documents graphiques) doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique édictées en application des articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement.

Eléments identifiés

Tous les travaux affectant les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

ARTICLE Ux 3 : ACCES ET VOIRIES

Voirie

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, et notamment de ceux des services publics.

Le cheminement piéton doit être assuré en toute sécurité, conformément aux normes en vigueur.

Les voies nouvelles desservant deux ou/et plusieurs unités de bâtiment, doivent respecter le cahier des charges de la Commune.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire de passages aménagés sur un fond voisin établi par voie de convention ou par décision judiciaire.

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

Elles peuvent être également refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur la route départementale, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Si le terrain est riverain de plusieurs voies, c'est l'accès sur la voie qui présente le moins de gênes à la circulation qui doit être privilégié.

ARTICLE Ux 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de déconnection.

Assainissement

Le pétitionnaire doit se référer au schéma d'assainissement (Cf Annexes du PLU).

Eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la réglementation en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe par voie de convention, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Eaux pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales et dans l'attente de son extension, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement vers un déversoir désigné par l'autorité compétente,
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Tout raccordement d'une voie privée ou d'une cour sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement en amont de ce raccordement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales sur le domaine public à partir des toitures, loggias, balcons et toutes saillies seront obligatoirement raccordés au réseau de descente d'eaux pluviales.

Les ruisseaux, fossés de drainage servant au recueil des eaux pluviales ne peuvent être couverts sans autorisation de l'autorité administrative compétente.

Réseaux divers :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de télécommunication et de fibre optique doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

ARTICLE Ux 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Ux 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul
Autoroute A 40	50 m minimum par rapport à l'axe pour les constructions à usage d'habitation 40 m minimum par rapport à l'axe pour les autres constructions
Autres voies	5m minimum par rapport à la limite des voies publiques ou privées

Cas particuliers :

Il n'est pas fait application de cette règle pour :

- Les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Les débords de toitures inférieurs à 0,80 m
- Les annexes fonctionnelles des constructions autorisées dans la zone à condition que leur hauteur n'excède pas 4,00 m au faitage.

ARTICLE Ux 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

Dans le cas où la parcelle jouxte un autre type de zone (à vocation d'habitat notamment), une rivière, un cheminement piéton existant ou à créer, ou tout autre espace spécifique pouvant avoir un intérêt qualitatif, les constructions doivent être implantées à une distance de 5 mètres.

Cas particuliers :

Il n'est pas fait application de cette règle pour les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ux 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Ux 9 : EMPRISE DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ux 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande de permis de construire par courbes de niveaux, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées, aérogénérateurs et autres superstructures légères).

Hauteur maximale :

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 17 mètres.

Toutefois, selon des nécessités intrinsèques au programme, une hauteur adaptée à son fonctionnement ou à des contraintes techniques spécifiques pourra être admise.

ARTICLE Ux 11 : ASPECT EXTERIEUR

Pour une bonne intégration dans le paysage bâti environnant et dans le site, seront notamment prises en compte les caractéristiques suivantes :

1/ Façade sur rue :

Elle sera traitée avec soin, de manière à assurer une bonne qualité architecturale.

Ainsi, seront interdites les façades sur rue borgnes, aveugles...

La façade sur rue devra être animée, un ordonnancement des percements devra être recherché.

2/ Couleurs :

Le blanc est interdit.

3/ Edicules et bâtiments annexes :

D'une manière générale, les édicules ou bâtiments annexes tels que transformateurs, détendeur de gaz, chaufferie, etc... seront de préférence intégrés aux bâtiments principaux ou devront apparaître comme le prolongement naturel de l'architecture de ces derniers à moins qu'ils ne constituent en eux-mêmes un "événement" architectural.

Ils ne doivent en aucun cas être réalisés avec des moyens de fortune.

Les réservoirs de liquide ou de gaz, situés à l'extérieur des bâtiments, seront cachés à la vue par des talus et des aménagements paysagers et leur installation sera conforme à la réglementation en vigueur.

4/ Aires de stockage et dépôt à l'air libre :

Ils sont interdits le long des axes structurants et le long des cheminements piétons.

Les aires de stockage nécessaires au fonctionnement des entreprises ne seront autorisées que si elles sont masquées à la vue et si possible traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment et avec le paysage extérieur.

5/ Aspect des clôtures :

Les clôtures sont soumises à déclaration quant à leur implantation et à leur aspect.

Les clôtures doivent être constituées de dispositifs à claire-voie :

- accompagnées ou non d'un mur bahut inférieur à 1m
- doublées ou non d'une haie vive de plusieurs essences végétales.

Leur hauteur ne doit pas dépasser 2 m maximum.

Des clôtures pleines sont autorisées, lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

Une hauteur supérieure de clôture pourra être autorisée en fonction de besoins de sécurité dûment justifiés.

6/ Architecture innovante / démarche de qualité environnementale :

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en terme d'architecture bio-climatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), les dispositions du présent article pourront être adaptées.

ARTICLE Ux 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques et respecter les règles d'accès fixées à l'article 3 ci-dessus.

Pour le calcul du nombre de places, chaque tranche commencée sera prise en compte.

Pour apprécier les besoins en stationnement des catégories suivantes, il sera exigé :

	Nombre d'emplacements
Pour les bureaux ou services :	1 place de stationnement par tranche de 30 m ² de surface de plancher créée
Pour les commerces :	1 place de stationnement par tranche de 40 m ² de surface de vente créée.
Pour les constructions à autre usage, notamment industriel, artisanal, sportif, culturel, loisirs:	Le nombre de places de stationnement sera déterminé au vu du nombre de personnes salariées, de la capacité d'accueil du public envisagée et des besoins de fonctionnement.
Pour le logement de fonction ou de gardiennage :	2 emplacements

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas de réhabilitation ou d'extension, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement, une étude spécifique justifiant les besoins en stationnement doit être produite à l'appui de la demande de permis de construire.

ARTICLE Ux 13 : ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces libres et obligations de planter :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol la réalisation d'espaces aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature de l'opération projetée.

1. Il sera exigé pour le moins la plantation d'un arbre adapté au sol et au milieu urbain pour 4 places de stationnement créées.
2. Les marges de recul en limite d'une rivière, d'un cheminement piéton existant ou à créer, d'une voie ou des axes structurants devront être végétalisées. Les haies mono-spécifiques de type thuyas ou lauriers sont interdites.
3. Les marges de recul en limite des zones d'habitat devront être plantées d'un rideau d'arbres à hautes tiges, côté zone d'activité et d'une haie vive mixte, côté habitat, ne dépassant pas 2,50 mètres. Cette prescription ne concerne pas la zone UXa.
4. Les plages de stockage devront être bordées d'une bande végétalisée afin de ne pas être visibles depuis la voie publique et sont interdites dans une bande de recul de 5 mètres jouxtant les voies publiques.

Le traitement paysager de la première façade sera soigné : les espaces situés entre les constructions et la limite de la zone qui longe la RD 1084 devront être particulièrement travaillés : Dans le cas d'espaces verts, ce seront des espaces engazonnés, avec éventuellement des plantations d'arbres par bosquets. Un alignement continu d'arbres sera à éviter.

Les plantations existantes doivent être maintenues dans toute la mesure du possible.

Eléments identifiés :

Les ensembles arborés localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5 7°, doivent être conservés. Toutefois, les coupes et abattages peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.

ARTICLE Ux 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ux 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE Ux 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques. Cette règle ne s'applique pas pour la réhabilitation des bâtiments existants.

ZONE Ur

Extrait du Rapport de Présentation

Caractère de la zone :

La zone Ur délimite les secteurs réservés au fonctionnement de l'activité autoroutière.

Risque de glissement de terrain et de chutes de blocs :

Dans les espaces présentant un risque géologique maîtrisable identifié dans la carte d'aptitude à l'aménagement (cf carte jointe en annexe du PLU), il est recommandé de réaliser une étude géotechnique préalablement à tout projet pouvant impacter ou être impacté par la stabilité des sols.

Dans les espaces présentant un risque géologique fort (représentés en marron aux documents graphiques), le principe de précaution est de ne pas exposer de nouvelles populations aux risques et de ne pas augmenter la vulnérabilité.

Zone de bruit :

La zone Ur est exposée aux zones de bruit liées à l'A40 entraînant des obligations en termes d'isolation phonique (voir arrêté préfectoral relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres annexé au PLU).

Il est rappelé que le permis de démolir est applicable sur l'ensemble de la zone Ur

ARTICLE Ur 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et utilisations du sol non liées à l'activité autoroutière sont interdites.

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

Dans l'ensemble de la zone Ur

Toutes les occupations et utilisations de sol liées à l'activité autoroutière et aux besoins des usagers de l'autoroute sont admises, notamment :

- Les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement du service autoroutier
- Les constructions à usage d'activités commerciales et de services,
- Les affouillements, exhaussements et de sols, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service autoroutier
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et autorisation
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer la sécurité et le fonctionnement de l'infrastructure autoroutière

ARTICLE Ur 3 : ACCES ET VOIRIES

Les accès et les voiries doivent être adaptés à l'opération, et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, et notamment de la défense contre l'incendie.

Les voies nouvelles desservant deux ou/et plusieurs unités de bâtiment, doivent respecter le cahier des charges de la Commune.

ARTICLE Ur 4 : DESSERTES PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de déconnection.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la réglementation en vigueur (se référer au règlement du SPANC).

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe par voie de convention, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Eaux pluviales

Les ouvrages et réseaux de gestion des eaux pluviales liés à l'autoroute ne peuvent être utilisés que pour l'activité autoroutière sauf accords particuliers.

ARTICLE Ur 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Ur 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul
Toutes voies	- 3m par rapport à la limite des voies publiques ou privée - Une implantation inférieure à 3 mètres est toutefois admise pour des contraintes techniques.

Cas particuliers :

Il n'est pas fait application de cette règle pour les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ur 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport à la limite de la zone Ur. Une implantation de 0 à 3 mètres est toutefois admise pour des contraintes techniques.

Cas particuliers :

Il n'est pas fait application de cette règle pour les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ur 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Ur 9 : EMPRISE DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ur 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur n'est pas réglementée mais doit être adaptée à l'usage et aux impératifs de fonctionnement du service autoroutier et des activités liées à ce service, ce qui n'exclut pas la recherche d'une intégration aux sites et paysages.

ARTICLE Ur 11 : ASPECT EXTERIEUR

1/ Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

2/ Aspect des clôtures :

Les clôtures sont soumises à déclaration quant à leur implantation et à leur aspect.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 3 mètres comprenant ou non un muret d'une hauteur maximum de 1,00 m.

3/ Couleurs :

Le blanc est interdit.

ARTICLE Ur 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies de toute nature du domaine autoroutier.

Le nombre de places de stationnement, hors emprises publiques et des voies, affecté à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction et doit être justifié.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement, une étude spécifique justifiant les besoins en stationnement devra être produite à l'appui de la demande de permis de construire.

ARTICLE Ur 13 : ESPACE LIBRES

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas des dispositions réglementaires : mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix des essences locales sont recommandés. L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés, notamment sur les aires de stationnement et de services.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée, et devra rester compatible avec les impératifs techniques de l'exploitation et de l'organisation du service autoroutier.

ARTICLE Ur 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ur 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE Ur 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques. Cette règle ne s'applique pas pour la réhabilitation des bâtiments existants.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

Extrait du Rapport de Présentation

Caractère de la zone :

La zone 1AU délimite les terrains actuellement insuffisamment équipés de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, à court ou moyen terme, pour des constructions à usage de logements principalement. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU ne se réalise que dans le cas d'une opération d'ensemble sur toute la zone 1AU.

La zone 1AU comporte :

- un sous-secteur 1AUa concernant le secteur dénommé « Mallecombe » ;
- un sous-secteur 1AUb concernant les secteurs proches des centres anciens ;
- un sous-secteur 1AUc concernant les secteurs d'habitats diffus.

L'aménagement de la zone doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies en pièce n°3 du PLU.

Risque de glissement de terrain et de chutes de blocs :

Dans les espaces présentant un risque géologique maîtrisable identifié dans la carte d'aptitude à l'aménagement (cf carte jointe en annexe du PLU), il est recommandé de réaliser une étude géotechnique préalablement à tout projet pouvant impacter ou être impacté par la stabilité des sols.

Zone de bruit :

La zone 1AU est exposée aux zones de bruit liées à l'A40 et à la RD 1084 entraînant des obligations en termes d'isolation phonique (voir arrêté préfectoral relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres annexé au PLU).

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone 1AU sont interdits :

- Les constructions et installations à usage d'industriel, hébergement hôtelier et d'entrepôt,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- L'aménagement de terrains de camping, de caravanning, et d'habitations légères de loisirs
- Les caravanes isolées,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les constructions agricoles.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation d'une construction et non liés à la réalisation des équipements et infrastructures publiques admises dans la zone,
- Les constructions et installations à vocation agricoles,
- les garages collectifs de plus de 5 emplacements non rattachés à une habitation;
- La réalisation des annexes avant la réalisation de la construction principale
- L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone 1AU:

- Les constructions desservies par les équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, au fur et à mesure de leur réalisation. Les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation, contenues dans la pièce n°3 du dossier de Plan Local d'Urbanisme ont un caractère opposable.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant habitations, bâtiments annexes et locaux à usage d'activité qui leur sont directement liés (commerces, artisanat, services, bureaux, hébergements hôteliers), dans chacune des tranches telles que définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier de Plan Local d'Urbanisme).
- Les opérations d'aménagement générant plus de 10 logements minimum respectant les objectifs de mixité sociale de l'habitat en affectant au moins 20% de ces nouveaux logements à la construction de logements locatifs sociaux, en application du 16° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Voies affectées par le bruit :

Les constructions situées dans les secteurs affectés par le bruit (se reporter aux documents graphiques) doivent respecter les prescriptions d'isolation acoustique édictées en application des articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement.

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIES

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour, selon les directives des services compétents.

Tout nouveau projet devra intégrer des modes doux en connexion avec les quartiers avoisinants.

Les voies nouvelles desservant deux ou/et plusieurs unités de bâtiment, doivent respecter le cahier des charges de la Commune.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire de passages aménagés sur un fond voisin établi par voie de convention ou par décision judiciaire.

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

Elles peuvent être également refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur la route départementale, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut-être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Si le terrain est riverain de plusieurs voies, c'est l'accès sur la voie qui présente le moins de gênes à la circulation qui doit être privilégié.

Pour toute construction, l'accès principal (portail ou autre) devra être réalisé en retrait de 5m par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée et inclure en plus de l'accès principal au moins un place de stationnement hors clôture.

Les portails sont interdits si la distance la plus proche entre le garage et l'entrée du lot est inférieure ou égale à 9m.

En cas de division parcellaire, un seul accès commun doit être réalisé. En cas d'impossibilité technique de réaliser un seul accès, deux accès seront créés, avec une entrée-sortie à sens unique pour chacun des 2 accès.

Dans le sous-secteur 1AUa :

Tout nouvel accès sur la RD 1084 est interdit.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de déconnection.

Assainissement

Le pétitionnaire doit se référer au schéma d'assainissement (Cf Annexes du PLU).

Eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe par voie de convention, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Eaux pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Tout raccordement d'une voie privée ou d'une cour sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement en amont de cette voie..

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales sur le domaine public à partir des toitures, loggias, balcons et toutes saillies seront obligatoirement raccordés au réseau de descente d'eaux pluviales.

Les ruisseaux, fossés de drainage servant au recueil des eaux pluviales ne peuvent être couverts sans autorisation de l'autorité administrative compétente.

Réseaux divers :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de télécommunication et de fibre optique doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

Ordures ménagères :

Toute opération d'habitat collectif ou d'habitat individuel groupé doit être dotée de locaux spécialisés afin de recevoir les containers d'ordures ménagères suffisamment grands, pour permettre, à l'avenir, une collecte séparée des déchets (déchets ménagers, cartons, papier, plastique, ...).

Dans le cas d'une opération particulière, pour laquelle l'autorité compétente jugerait nécessaires des containers privés complémentaires au dispositif communal, ceux-ci devront faire l'objet d'un stockage dans des locaux spécialisés et être masqués par des haies ou tout autre aménagement les dissimulant depuis les voies publiques.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le sous-secteur 1AUa :

Les nouvelles constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul
RD 1084	40m par rapport à l'axe
Autres voies	3m par rapport à la limite des voies publiques ou privées.

Pour les autres zones 1AU :

Les nouvelles constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul
Toutes voies	3m minimum par rapport à la limite des voies publiques ou privées.

Cas particuliers :

Il n'est pas fait application de cette règle pour :

- Les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Les débords de toitures inférieurs à 0,80 m

Les annexes fonctionnelles des constructions autorisées dans la zone à condition que leur hauteur n'excède pas 4 m au faîtage.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction au faîtage ($h/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les constructions annexes, d'une hauteur inférieure à 4m au faîtage, doivent être implantées en limites séparatives

Implantation par rapport aux ruisseaux :

En bordure de ruisseau, toute construction nouvelle doit avoir un recul de 5 mètres minimum mesuré au sommet des berges (le recul sera apprécié en fonction de la configuration des lieux).

Cas particuliers :

Il n'est pas fait application de cette règle pour :

- Les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Les débords de toiture inférieurs à 0,80 m
- Les reconstructions à l'identique après sinistre
- les constructions annexes enterrées ou semi-enterrées qui peuvent être implantées sans conditions de recul.

Une implantation différente peut être autorisée dans le cadre d'une adjonction d'un auvent fermé (véranda).

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande de permis de construire par courbes de niveaux, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.

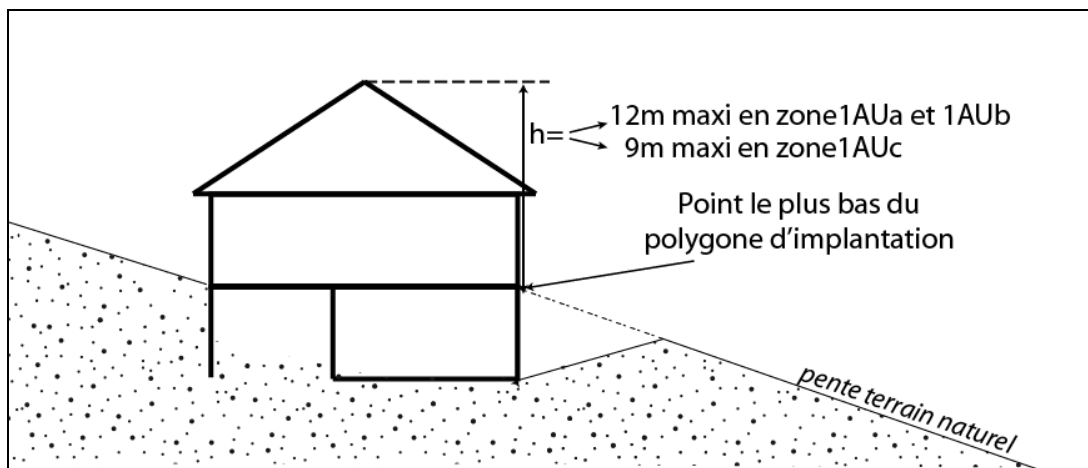
Des hauteurs différentes de celles indiquées ci après peuvent être autorisées ou imposées pour des équipements d'intérêt collectif.

Hauteur maximale :

En zone 1AUa et 1AUb, les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 12 m.

En zone 1AUc, les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 9 m.

Pour les annexes, la hauteur est limitée à 4 m .



ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doit s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale ou en être une expression contemporaine.

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, notamment dans les proportions des ouvertures et l'emploi des matériaux en façade.

1/ Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

Le bâtiment projeté doit s'adapter au terrain naturel et limiter, de fait, les travaux de terrassement au strict nécessaire.

2/ Aspect des façades :

Les matériaux de façades, de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

Les façades devront être crépies. Cette disposition ne concerne pas les annexes fonctionnelles des constructions autorisées dans la zone.

Les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites, y compris pour les constructions annexes (sauf abris de jardin inférieur à 20 m²).

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Le blanc est interdit pour les enduits et peintures en façade. L'étude des couleurs fera l'objet d'une attention particulière, notamment pour préserver une harmonie sur une même façade.

Les annexes des constructions principales devront être en harmonie avec la construction principale.

Constructions neuves :

- Les caissons de volets roulants ne seront pas apparents en façade.
- Les garde-corps seront ajourés. Ils seront traités soit par une composition de tiges pleines de serrureries fines, avec ou sans vitrage, soit par des balustrades.

Les devantures commerciales, auvents, marquises :

Ils feront l'objet d'une réflexion spécifique afin de préserver l'équilibre de la façade et la cohérence sur la rue.

3/ Aspect des toitures :

Les constructions à un seul pan sont autorisées :

- lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante de hauteur supérieure,
- lorsqu'elles revêtent un intérêt environnemental participant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre
- pour les abris de jardin qui jouxtent les limites séparatives

La pente des toitures doit faire référence au bâti environnant.

Toutefois, des pentes différentes sont admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers.

Les toitures terrasses sont autorisées

Les teintes :

Les matériaux de couverture seront choisis dans les tons dominants : rouge, rouge vieilli, brun. Les couleurs claires sont interdites.

Les teintes grises pourront être admises pour l'implantation de capteurs solaires, sous réserve qu'ils soient intégrés dans le plan de la toiture.

Les verrières pourront être admises.

Les fenêtres de toit sont tolérées dans la limite de 10% maximum de la surface totale du toit.

Les lucarnes sont autorisées sous réserve qu'elles sont proportionnées de manière harmonieuse.

4/ Aspect des clôtures :

Les clôtures sont soumises à déclaration quant à leur implantation et à leur aspect.

Les clôtures doivent être en concordance avec le paysage urbain environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

A moins d'être constituées de haies vives, les clôtures :

- ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 m en limite sur voie publique
- ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,80m en limite séparative
- doivent être constituées de grilles ou grillages, ou tout autre dispositif à claire-voie accompagnés ou non d'un mur bahut inférieur ou égal à 1m

Les murs et murets existants doivent être conservés dans leur intégralité et même reconstitués, si besoin est, à l'exception des percements utiles aux accès. Dans ce cas, leur hauteur existante pourra être conservée.

Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée pour qu'elles ne constituent pas une gêne ou un danger.

5/ Antennes :

En raison de la qualité du site, des perspectives et des paysages urbains et naturels :

- Le nombre d'antennes individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par norme technique et par propriété ou copropriété.
- Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent.

Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées au mieux, de façon, dans la mesure du possible, à ne pas être visibles de l'espace public.

Dans la mesure du possible, les paraboles doivent être de la teinte de l'environnement qui les supporte.

Si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage et elles sont interdites en façade.

7/ Architecture innovante / démarche de qualité environnementale

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en terme d'architecture bio-climatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), les dispositions du présent article pourront être adaptées.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement, il est demandé :

- 2 emplacements supplémentaires sur la voirie (pour visiteurs) pour toute opération de lotissements par tranche de 4 logements
- en dehors des voies publiques ou privées (et à l'intérieur des propriétés), le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé:

	Nombre d'emplacements
Constructions à usage d'habitat, sous réserves des dispositions en vigueur concernant le logement social.	<ul style="list-style-type: none">- 2 emplacements par logement- au minimum 1,5 % de la surface de plancher par logement sera consacrée à la construction d'un ou de plusieurs garages pour les 2 roues dans le cadre d'opérations groupées

constructions à usage de bureaux, de commerces et d'artisanat	1 place de stationnement pour 50 m ² de Surface de Plancher
constructions et installations à usage d'hôtel ou de restaurant	2 places pour 3 chambres et 1 place par tranche de 15 m ² de Surface de Plancher pour la partie restauration.

Exceptions :

- a) L'article L123-1-13 du code de l'urbanisme s'applique pour les logements sociaux.
- b) Pour les services publics, présentant une spécificité technique et de fonction particulière, comme services scolaires, hospitaliers, par exemple, les minimas fixés ci-dessus ne sont pas imposés, mais un stationnement suffisant sera assuré pour leurs besoins en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACE LIBRES

Espaces libres et obligations de planter :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les opérations d'habitat collectif et d'habitat individuel groupé doivent disposer d'espaces libres communs, non compris les aires de stationnement, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.

Espaces verts à aménager :

Il devra être réservé et aménagé des espaces libres communs, non compris les aires de stationnement, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement. Ces espaces seront aménagés de telle manière qu'ils jouent pleinement leur rôle d'espace public. En particulier, ils devront prendre la forme d'un espace ouvert, non clos et paysagé d'un seul tenant. Il devra permettre d'accueillir des espaces de jeux. La plantation d'arbres permettra de réserver des espaces ombragés.

Ils seront traversés par des cheminements piétons.

Aménagements liés à la gestion des eaux pluviales :

noues, bassins de rétention...doivent participer à la valorisation du cadre de vie par la qualité de leur traitement paysager. L'utilisation de matériaux poreux sera favorisée pour limiter les surfaces imperméabilisées.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées.

Les marges de recul exigées et non affectées doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (exemple : un arbre de haute tige ne peut être remplacé que par un arbre de haute tige) permettant de reconstituer le volume initial.

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET
ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE 1AU 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION
ELECTRONIQUES**

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques. Cette règle ne s'applique pas pour la réhabilitation des bâtiments existants.

ZONE 1AUx

Extrait du Rapport de Présentation

Caractère de la zone :

La zone 1AUx délimite les terrains actuellement insuffisamment équipés de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, à court ou moyen terme, pour accueillir des activités artisanales, industrielles, commerciales, touristiques, de bureaux et d'entrepôts.

Zone de bruit :

La zone 1AUx est exposée aux zones de bruit liées à l'A40 entraînant des obligations en termes d'isolation phonique (voir arrêté préfectoral relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres annexé au PLU).

ARTICLE 1AUx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit autre que celles mentionnées à l'article 1AUx 2.

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

Sont admis sous conditions que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble des zones 1AUx :

- Les constructions desservies par les équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, au fur et à mesure de leur réalisation. Les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation, contenues dans la pièce n°3 du dossier de Plan Local d'Urbanisme ont un caractère opposable.
- Les constructions, équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions à usage d'activité de commerce, de bureau, d'hôtellerie, de restaurants, de bâtiments médicaux et de tourisme.
- Les constructions de gardiennage des locaux d'activités sous réserve :
 - qu'elles soient liées et nécessaires aux activités présentes dans la zone et intégrées dans le volume du bâtiment d'activités.
 - Qu'elles aient une surface de plancher maximale de 80 m².
 - Que la surface du logement ne soit pas supérieure à 50 % de la surface liée à l'activité.
- Les exhaussements et affouillements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou ceux relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement, ainsi qu'aux bassins de rétention, d'une manière générale à tous travaux relatifs aux incidences de la Loi sur l'Eau et ceux relatifs aux incidences de la Loi sur le Bruit.

Voies affectées par le bruit :

Les constructions situées dans les secteurs affectés par le bruit (se reporter aux documents graphiques) doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique édictées en application des articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement.

ARTICLE 1AUx 3 : ACCES ET VOIRIES

Voirie

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, et notamment de ceux des services publics.

Le cheminement piéton doit être assuré en toute sécurité, conformément aux normes en vigueur.

Les voies nouvelles desservant deux ou/et plusieurs unités de bâtiment, doivent respecter le cahier des charges de la Commune

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire de passages aménagés sur un fond voisin établi par voie de convention ou par décision judiciaire.

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

Elles peuvent être également refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur la route départementale, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Si le terrain est riverain de plusieurs voies, c'est l'accès sur la voie qui présente le moins de gênes à la circulation qui doit être privilégié.

ARTICLE 1AUx 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de déconnection.

Assainissement

Le pétitionnaire doit se référer au schéma d'assainissement (Cf Annexes du PLU).

Eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la réglementation en vigueur (se référer au règlement du SPANC).

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe par voie de convention, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Eaux pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales et dans l'attente de son extension, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement vers un déversoir désigné par l'autorité compétente,
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Tout raccordement d'une voie privée ou d'une cour sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement en amont de cette voie.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales sur le domaine public à partir des toitures, loggias, balcons et toutes saillies seront obligatoirement raccordés au réseau de descente d'eaux pluviales.

Les ruisseaux, fossés de drainage servant au recueil des eaux pluviales ne peuvent être couverts sans autorisation de l'autorité administrative compétente.

Réseaux divers :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de télécommunication et de fibre optique doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

ARTICLE 1AUX 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul
Autoroute A 40	50 m minimum par rapport à l'axe pour les constructions à usage d'habitation 40 m minimum par rapport à l'axe pour les autres constructions
Autres voies	5m minimum par rapport à la limite des voies publiques ou privées

Cas particuliers :

Il n'est pas fait application de cette règle pour :

- Les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Les débords de toitures inférieurs à 0,80 m
- Les annexes fonctionnelles des constructions autorisées dans la zone à condition que leur hauteur n'excède pas 4,00 m au faitage.

ARTICLE 1AUx 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

Dans le cas où la parcelle jouxte un autre type de zone (à vocation d'habitat notamment), une rivière, un cheminement piéton existant ou à créer, ou tout autre espace spécifique pouvant avoir un intérêt qualitatif, les constructions doivent être implantées à une distance de 5 mètres.

Cas particuliers :

Il n'est pas fait application de cette règle pour les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AUx 9 : EMPRISE DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUx 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande de permis de construire par courbes de niveaux, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faitage.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées, aérogénérateurs et autres superstructures légères).

Hauteur maximale :

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 17 mètres.

Toutefois, selon des nécessités intrinsèques au programme, une hauteur adaptée à son fonctionnement ou à des contraintes techniques spécifiques pourra être admise.

ARTICLE 1AUx 11 : ASPECT EXTERIEUR

Pour une bonne intégration dans le paysage bâti environnant et dans le site, seront notamment prises en compte les caractéristiques suivantes :

1/ Façade sur rue :

Elle sera traitée avec soin, de manière à assurer une bonne qualité architecturale.

Ainsi, seront interdites les façades sur rue borgnes, aveugles...

La façade sur rue devra être animée, un ordonnancement des percements devra être recherché.

2/ Couleurs :

Le blanc est interdit.

3/ Edicules et bâtiments annexes :

D'une manière générale, les édicules ou bâtiments annexes tels que transformateurs, détendeur de gaz, chaufferie, etc... seront de préférence intégrés aux bâtiments principaux ou devront apparaître comme le prolongement naturel de l'architecture de ces derniers à moins qu'ils ne constituent en eux-mêmes un "événement" architectural.

Ils ne doivent en aucun cas être réalisés avec des moyens de fortune.

Les réservoirs de liquide ou de gaz, situés à l'extérieur des bâtiments, seront cachés à la vue par des talus et des aménagements paysagers et leur installation sera conforme à la réglementation en vigueur.

4/ Aires de stockage et dépôt à l'air libre :

Ils sont interdits le long des axes structurants et le long des cheminements piétons.

Les aires de stockage nécessaires au fonctionnement des entreprises ne seront autorisées que si elles sont masquées à la vue et si possible traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment et avec le paysagement extérieur.

5/ Aspect des clôtures :

Les clôtures sont soumises à déclaration quant à leur implantation et à leur aspect.

Les clôtures doivent être constituées de dispositifs à claire-voie :

- accompagnées ou non d'un mur bahut inférieur à 1m
- doublées ou non d'une haie vive de plusieurs essences végétales.

Leur hauteur ne doit pas dépasser 2 m maximum.

Des clôtures pleines sont autorisées, lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

Une hauteur supérieure de clôture pourra être autorisée en fonction de besoins de sécurité dûment justifiés.

6/ Architecture innovante / démarche de qualité environnementale :

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en terme d'architecture bio-climatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), les dispositions du présent article pourront être adaptées.

ARTICLE 1AUx 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques et respecter les règles d'accès fixées à l'article 3 ci-dessus.

Pour le calcul du nombre de places, chaque tranche commencée sera prise en compte.

Pour apprécier les besoins en stationnement des catégories suivantes, il sera exigé :

	Nombre d'emplacements
Pour les bureaux ou services :	1 place de stationnement par tranche de 30 m ² de surface de plancher créée
Pour les commerces :	1 place de stationnement par tranche de 40 m ² de surface de vente créée.
Pour les constructions à autre usage, notamment industriel, hôtelière, de restauration, artisanal, sportif, culturel, loisirs, médical:	Le nombre de places de stationnement sera déterminé au vu du nombre de personnes salariées, de la capacité d'accueil du public envisagée et des besoins de fonctionnement.
Pour le logement de fonction ou de gardiennage :	2 emplacements

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas de réhabilitation ou d'extension, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement, une étude spécifique justifiant les besoins en stationnement doit être produite à l'appui de la demande de permis de construire.

ARTICLE 1AUx 13 : ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces libres et obligations de planter :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol la réalisation d'espaces aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature de l'opération projetée.

- Il sera exigé pour le moins la plantation d'un arbre adapté au sol et au milieu urbain pour 4 places de stationnement créées.
- Les marges de recul en limite d'une rivière, d'un cheminement piéton existant ou à créer, d'une voie ou des axes structurants devront être végétalisées. Les haies mono-spécifiques de type thuyas ou lauriers sont interdites.
- Les marges de recul en limite des zones d'habitat devront être plantées d'un rideau d'arbres à hautes tiges, côté zone d'activité et d'une haie vive mixte, côté habitat, ne dépassant pas 2,50 mètres.
- Les plages de stockage devront être bordées d'une bande végétalisée afin de ne pas être visibles depuis la voie publique et sont interdites dans une bande de recul de 5 mètres jouxtant les voies publiques.

Le traitement paysager de la première façade sera soigné : les espaces situés entre les constructions et la limite de la zone qui longe les RD devront être particulièrement travaillés : Dans le cas d'espaces verts, ce seront des espaces engazonnés, avec éventuellement des plantations d'arbres par bosquets. Un alignement continu d'arbres sera à éviter.

Les plantations existantes doivent être maintenues dans toute la mesure du possible.

Eléments identifiés :

Les ensembles arborés localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5 7°, doivent être conservés. Toutefois, les coupes et abattages peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.

ARTICLE 1AUX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUX 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUX 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques. Cette règle ne s'applique pas pour la réhabilitation des bâtiments existants.

ZONE 1AUeq

Extrait du Rapport de Présentation

Caractère de la zone :

La zone 1AUeq délimite les terrains actuellement insuffisamment équipés de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, à court ou moyen terme.

La zone 1AUeq a pour vocation d'accueillir des équipements publics et collectifs, d'intérêt général, qu'ils soient scolaires, sportifs, sanitaires, socioculturels ou institutionnels.

Continuités écologiques :

Au titre de l'article R 123-11 i) du code de l'urbanisme, un périmètre recouvrant les sites et secteurs contribuant aux continuités écologiques a été délimité.

Zone de bruit :

La zone 1AUeq est exposée aux zones de bruit liées à l'A40 et à la RD 1084 entraînant des obligations en termes d'isolation phonique (voir arrêté préfectoral relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres annexé au PLU).

ARTICLE 1AUeq 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit autre que celles mentionnées à l'article 1AUeq 2.

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

Sont admis sous condition de la réalisation d'une étude d'impact, d'un schéma d'aménagement d'ensemble sur l'ensemble de la zone et que les projets ne perturbent pas, ni n'entravent la circulation de la faune :

- Les constructions, équipements et installations liés et nécessaires aux services publics, aux activités sportives ou d'intérêt collectif,
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc...)
- Les constructions à usage d'habitation, dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement.
- Les constructions à usage d'activités commerciales ou de restauration, dans la mesure où celles-ci sont liées au fonctionnement des équipements autorisés dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou ceux relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement, ainsi qu'aux bassins de rétention, d'une manière générale à tous travaux relatifs aux incidences de la Loi sur l'Eau et ceux relatifs aux incidences de la Loi sur le Bruit.

Voies affectées par le bruit :

Les constructions situées dans les secteurs affectés par le bruit (se reporter aux documents graphiques) doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique édictées en application des articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement.

ARTICLE 1AUeq 3 : ACCES ET VOIRIES

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour, selon les directives des services compétents.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire de passages aménagés sur un fond voisin établi par voie de convention ou par décision judiciaire.

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

Elles peuvent être également refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur la route départementale, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Si le terrain est riverain de plusieurs voies, c'est l'accès sur la voie qui présente le moins de gênes à la circulation qui doit être privilégié.

Les portails d'accès et les garages dont les accès débouchent sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, doivent être implantés avec un recul minimum 5 mètres de façon à dégager une place de stationnement extérieure, hors des emprises publiques.

ARTICLE 1AUeq 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'emploi de l'eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de déconnection.

Assainissement

Le pétitionnaire doit se référer au schéma d'assainissement (Cf Annexes du PLU).

Eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et aux règlements en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe par voie de convention, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Eaux pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales et dans l'attente de son extension, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement vers un déversoir désigné par l'autorité compétente,
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Tout raccordement d'une voie privée ou d'une cour sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement en amont de cette voie.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales sur le domaine public à partir des toitures, loggias, balcons et toutes saillies seront obligatoirement raccordés au réseau de descente d'eaux pluviales.

Les ruisseaux, fossés de drainage servant au recueil des eaux pluviales ne peuvent être couverts sans autorisation de l'autorité administrative compétente.

Réseaux divers

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de télécommunication et de fibre optique doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

Ordures ménagères

Dans le cas d'une opération particulière, pour laquelle l'autorité compétente jugerait nécessaires des containers privés complémentaires au dispositif communal, ceux-ci devront faire l'objet d'un stockage dans des locaux spécialisés et être masqués par des haies ou tout autre aménagement les dissimulant depuis les voies publiques.

ARTICLE 1AUeq 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUeq 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul
Toutes voies	- soit en limite des voies publiques ou privées - soit avec un retrait minimal de 3 m par rapport à la limite des voies publiques ou privées.

ARTICLE 1AUeq 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction au faîtage (h/2) sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AUeq 9 : EMPRISE DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUeq 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions n'est pas réglementée, mais doit cependant être adaptée à l'environnement et aux contraintes spécifiques de fonctionnement de la construction ou de l'équipement autorisé dans la zone.

ARTICLE 1AUeq 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doit s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale ou en être une expression contemporaine.

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, notamment dans les proportions des ouvertures et l'emploi des matériaux en façade.

Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leurs adaptations au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

Aspect des façades :

Les équipements autorisés dans la zone, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types architecturaux innovants et adaptés (notamment quant aux percements), ce qui n'exclue pas la nécessaire recherche d'une intégration au site.

Aspect des toitures :

Les équipements autorisés dans la zone, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés.

Une intégration au site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Les matériaux de couverture, en particulier, doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier (tuiles à dominance de teinte rouge brun ou rouge vieilli, zinc patiné, cuivre, inox plombé, ardoise...). Les couleurs claires sont interdites.

Aspect des clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, elles sont soumises à déclaration quant à leur implantation et à leur aspect.

ARTICLE 1AUeq 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Le nombre de places de stationnement, hors emprises publiques et des voies, affecté à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction et doit être justifié.

Pour le calcul du nombre de place de stationnement, une étude spécifique devra être produite justifiant les besoins en stationnement à l'appui de la demande de permis de construire

Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus pour tout projet de construction à usage d'équipements collectifs et publics.

ARTICLE 1AUeq 13 : ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces libres et obligations de planter :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les plantations existantes doivent être maintenues dans toute la mesure du possible.

ARTICLE 1AUeq 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUeq 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUeq 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques. Cette règle ne s'applique pas pour la réhabilitation des bâtiments existants.

ZONE 2AU

Extrait du Rapport de Présentation

Caractère de la zone :

La zone 2AU délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, sur le long terme. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone ne pourra se faire que dans le cadre d'une modification ou d'une révision du PLU, et ce pas avant l'année 2025.

Risque de glissement de terrain et de chutes de blocs :

Dans les espaces présentant un risque géologique maîtrisable identifié dans la carte d'aptitude à l'aménagement (cf carte jointe en annexe du PLU), il est recommandé de réaliser une étude géotechnique préalablement à tout projet pouvant impacter ou être impacté par la stabilité des sols.

Zone de bruit :

La zone 2AU est exposée aux zones de bruit liées à l'A40 et à la RD 1084 entraînant des obligations en termes d'isolation phonique (voir arrêté préfectoral relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres annexé au PLU).

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit autre que celles mentionnées à l'article 2AU 2.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 : ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé

ZONE 2AUx

Extrait du Rapport de Présentation

Caractère de la zone :

La zone 2AUx délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, sur le long terme. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone ne pourra se faire que dans le cadre d'une modification ou d'une révision du PLU.

Risque de glissement de terrain et de chutes de blocs :

Dans les espaces présentant un risque géologique maîtrisable identifié dans la carte d'aptitude à l'aménagement (cf carte jointe en annexe du PLU), il est recommandé de réaliser une étude géotechnique préalablement à tout projet pouvant impacter ou être impacté par la stabilité des sols.

Caractère de la zone :

La zone 2AUx délimite les terrains actuellement insuffisamment équipés de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, à court ou moyen terme, pour accueillir des activités artisanales, industrielles, commerciales, de bureaux et d'entrepôts.

Zone de bruit :

La zone 2AUx est exposée aux zones de bruit liées à l'A40 entraînant des obligations en termes d'isolation phonique (voir arrêté préfectoral relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres annexé au PLU).

ARTICLE 2AUx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit autre que celles mentionnées à l'article 2AUx 2.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AUx 3 : ACCES ET VOIRIES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUx 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AUx 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUx 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUx 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AUx 9 : EMPRISE DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AUx 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUx 11 : ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AUx 12 : STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AUx 13 : ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUx 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE

A, As et Ah

ZONE A

Extrait du Rapport de Présentation

Caractère de la zone :

La zone A délimite les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole comprend:

- **le secteur Ah** est un secteur agricole d'habitat isolé où sont autorisées les constructions de dépendances et les extensions rénovations des constructions existantes uniquement dans un souci de lutte contre le mitage et de préservation du caractère agricole de la zone.
- **Le secteur As** est un secteur où la préservation des paysages ou des éléments naturels prime et impose une inconstructibilité de la zone.

Continuités écologiques :

Au titre de l'article R 123-11 i) du code de l'urbanisme, un périmètre recouvrant les sites et secteurs contribuant aux continuités écologiques a été délimité.

Risque de glissement de terrain et de chutes de blocs :

Dans les espaces présentant un risque géologique maîtrisable identifié dans la carte d'aptitude à l'aménagement (cf carte jointe en annexe du PLU), il est recommandé de réaliser une étude géotechnique préalablement à tout projet pouvant impacter ou être impacté par la stabilité des sols.

Dans les espaces présentant un risque géologique fort (représentés en marron aux documents graphiques), le principe de précaution est de ne pas exposer de nouvelles populations aux risques et de ne pas augmenter la vulnérabilité.

Risque lié à la présence d'une canalisation de gaz

Dans les secteurs de dangers graves (bande de 135 m de part et d'autre de la canalisation DN450), les établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie (ainsi que les immeubles de grande hauteur lorsqu'ils sont autorisés) pourront être interdits au titre de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

Dans les secteurs de dangers très graves (bande de 185 m de part et d'autre de la canalisation DN450), les établissements recevant du public de plus de 100 personnes (ainsi que les immeubles de grande hauteur lorsqu'ils sont autorisés) pourront être interdits au titre de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

Zone de bruit :

La zone A est exposée aux zones de bruit liées à l'A40 et à la RD 1084 entraînant des obligations en termes d'isolation phonique (voir arrêté préfectoral relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres annexé au PLU).

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone A et le secteur Ah sont interdits :

- Les terrains de camping et de caravaning, mobile home, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, autres que celles mentionnées à l'article 2

- Les dépôts de toute nature, autres que ceux justifiés par l'exploitation agricole (dans le respect des normes sanitaires) ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation d'une construction et non liés à la réalisation des équipements et infrastructures publiques ou à la remise en valeur des sites naturels ;
- Dans les secteurs soumis au risque de glissement de terrain et de chutes de blocs_(repérés en marron sur les documents graphiques), toutes les nouvelles constructions et installations
- Dans la bande de dangers graves : les établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie ainsi que les immeubles de grande hauteur.
- Dans la bande de dangers très graves : les établissements recevant du public de plus de 100 personnes ainsi que les immeubles de grande hauteur.

Dans le secteur As sont interdits :

Seuls peuvent être autorisés les équipements liés aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone A, sont admis sous conditions :

- Les constructions, extensions et aménagements nécessaires à l'activité agricole, pastorale ou forestière.
- Les constructions d'habitation et leurs dépendances lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole (surveillance permanente et rapprochée) à condition :
 - qu'il n'existe pas déjà un logement vacant intégré à l'exploitation
 - que l'implantation se fasse à proximité de l'un des bâtiments de l'exploitation
- Les installations classées nécessaires à l'activité agricole sous condition de l'obtention de l'autorisation délivrée au titre de la législation sur les installations classées.
- Les extensions limitées des constructions d'habitation dans les limites cumulatives de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- Le camping à la ferme complémentaire à une exploitation agricole existante.
- L'aménagement des chambres d'hôtes, fermes-auberges, gîtes, fermes pédagogiques, dans les volumes existants et dans la mesure où ces aménagements demeurent accessoires à l'activité agricole.
- Les ateliers de transformation, conditionnement et vente directe de la production sont autorisés dans le cadre du prolongement de l'acte de production agricole.
- Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R421-19 et R421-23 du Code de l'Urbanisme sous réserve qu'ils soient liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales dans le cadre d'un équipement public ou d'intérêt collectif.
- Dans les périmètres délimités aux documents graphiques au titre de l'article R. 123-11 i) du Code de l'Urbanisme :
 - les travaux et installations liés à l'activité agricole (retenue d'eau, stockage temporaire...) et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur impact dans le paysage soit limité ou temporaire, et qu'ils ne perturbent pas, ni n'entravent la circulation de la faune.
 - Les constructions et aménagements liés aux sièges agricoles existants dans la zone.

Dans le secteur Ah sont autorisés sous conditions :

L'aménagement, l'extension et la restauration des constructions existantes, sous réserve :

- que la construction ait, avant extension, une surface au sol au moins égale à 40 m²,
- que la surface de plancher créée n'excède pas 50% de la surface de plancher initiale pour les constructions de moins de 100m² de surface de plancher et 50m² pour les constructions de plus de 100m² de surface de plancher,
- le changement destination des bâtiments existants dans les limites du volume existant,
- les annexes accolées dans la limite de 40 m² surface de plancher maximum, cumulant toutes les annexes,
- dans les périmètres délimités aux documents graphiques au titre de l'article R. 123-11 i) du Code de l'Urbanisme, sont autorisées les extensions mesurées de l'existant sous conditions d'être accolées au bâtiment principal.

Voies affectées par le bruit :

Les constructions situées dans les secteurs affectés par le bruit (se reporter aux documents graphiques) doivent respecter les prescriptions d'isolation acoustique édictées en application des articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement.

Éléments identifiés

Tous les travaux affectant les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Co de de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIES

Voirie

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

Toutefois, certaines voies moins larges pourront être créées si l'opération est déjà desservie par des voies répondant aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles desservant deux ou/et plusieurs unités de bâtiment, doivent respecter le cahier des charges de la Commune

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire de passages aménagés sur un fond voisin établi par voie de convention ou par décision judiciaire.

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

Elles peuvent être également refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur la route départementale, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut-être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Si le terrain est riverain de plusieurs voies, c'est l'accès sur la voie qui présente le moins de gênes à la circulation qui doit être privilégié.

ARTICLE A 4 : DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant l'emploi de l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de déconnection.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine, et sous réserve qu'il n'y ait aucune connexion entre le réseau privé et le réseau public.

Assainissement

Le pétitionnaire doit se référer au règlement d'assainissement communal (Cf Annexes du PLU).

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau dans le respect du règlement d'assainissement.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et aux règlements en vigueur (se référer au règlement du SPANC).

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe par voie de convention, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Eaux pluviales

Pour toute construction, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) s'imposent, sauf en cas d'impossibilité technique, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel : bassin de retenue, aire de stationnement inondable, terrasse et toiture végétalisée, chaussée drainante...

Dans tous les cas, l'excès de ruissellement ne peut être rejeté au réseau public qu'après qu'auront été mises en œuvre sur la parcelle privée toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux dans le réseau.

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales, s'il existe.

De plus, en amont du réseau d'eau pluviale et en plus des mesures précédemment citées, les eaux doivent être stockées sur la parcelle via un dispositif permettant un débit de fuite régulé

Tout raccordement d'une voie privée ou d'une cour sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement en amont de cette voie..

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

Les ruisseaux, fossés de drainage servant au recueil des eaux pluviales ne peuvent être couverts sans autorisation de l'autorité administrative compétente.

Réseaux divers :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de télécommunication et de fibre optique doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de raccordement au réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques, ou la superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel conforme aux dispositions sanitaires en vigueur.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul
Autoroute A 40	100 m par rapport à l'axe
Toutes les RD	10 m. par rapport à l'axe
Autres voies	- soit en limite des voies publiques ou privées - soit avec un retrait minimal de 3 m par rapport à la limite des voies publiques ou privées.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans les limites de l'alignement existant.

Cas particuliers :

Il n'est pas fait application de cette règle pour les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit à une distance minimum de 5 m.

Les installations classées doivent respecter un éloignement minimum de 10 m des limites séparatives.

Une implantation différente peut être autorisée dans le cadre d'une adjonction d'un auvent fermé (véranda).

Cas particuliers :

Il n'est pas fait application de cette règle pour les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande de permis de construire par courbes de niveaux, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées, aérogénérateurs et autres superstructures légères).

Dans la zone A :

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 m.
La hauteur absolue des autres constructions est limitée à 12 mètres.

Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures, ou pour s'adapter aux volumes existant dans le cadre d'extension.

Dans la zone As :

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées pour des équipements d'intérêt collectif.

Dans la zone Ah :

Des hauteurs différentes de celles indiquées ci après peuvent être autorisées ou imposées pour des équipements d'intérêt collectif.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Pour les bâtiments à usage d'activités agricoles :

Adaptation au terrain

Le bâtiment s'adaptera au sol et respectera la topographie du terrain ;

Façade

Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits. En revanche, les bardages bois sont autorisés.

Toiture

Les couvertures devront être en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes. Les teintes claires ou brillantes sont interdites.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés uniquement en couverture.

Le vieillissement naturel des matériaux est accepté ;

Couleur

Le blanc est interdit

Pour les tous les autres bâtiments les prescriptions sont :

Adaptation au terrain

Le bâtiment s'adaptera au sol et respectera la topographie du terrain.

Facture

Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits.

Toiture

Les tuiles, l'ardoise, le zinc, bac acier ou matériau d'aspect similaire constitueront la couverture, les toitures végétalisées sont autorisées.

Les panneaux photovoltaïques thermiques et solaires sont autorisés en couverture.

Les avant-toits sont obligatoires avec un minimum de 60cm, chéneau compris.

Murs

Le revêtement extérieur des murs sera, soit :

- en pierre locale,
- soit enduit de teintes en relation avec l'environnement bâti,
- soit en bois, avec une teinte (actuelle et vieillie) en harmonie avec le caractère des lieux.

Pour les peintures d'encadrement, la couleur blanche, les couleurs vives sont interdites ;

Les soubassements, terrasses et garde-corps maçonnés doivent être identiques à la façade.

Couleur

Le blanc est interdit

Menuiserie

Les coffres de volets roulants devront être intégrés à l'intérieur du bâtiment.

Ouvrages annexes

Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées, seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades visibles depuis la voie publique ;

Les appareillages techniques (paraboles de réception, climatiseurs, conduits de fumée...) visibles depuis la voie publique ne devront pas faire saillie sur les murs des façades ;

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires et pourront être constituées soit :

- d'une haie vive composée d'au moins 3 essences d'espèces bocagères locales,
- d'un dispositif à claire-voie,
- d'un mur bahut de 50cm de haut maximum, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, édifié en pierre ou enduit dans les mêmes tons que la construction principale. Il devra comprendre des barbacanes pour le libre passage des eaux de ruissellement. Le portail devra être reculé de 5m, lorsque les constructions ne sont pas à l'alignement, afin de permettre le stationnement d'un véhicule automobile.

Le dispositif à claire-voie prendra place à l'intérieur de la parcelle, notamment de sorte qu'il ne soit pas visible depuis l'espace public une fois la haie poussée.

Les clôtures en matière plastique sont interdites à l'exception de celles constituées de fils d'acier rilsanisés ou plastifiés de couleur verte.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Dans la zone A :

Pour toute construction ou aménagement, devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques ou privées, et à l'intérieur des propriétés.

Dans le secteur Ah :

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places par logement.

Des adaptations à ce règlement peuvent être accordées lorsque de projet concerne la rénovation, la restructuration ou le changement de destination de bâtiments existants.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces naturelles doivent être entretenues.

Les plantations de résineux sont interdites.

Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être plantés et intégrés dans le paysage environnant.

Les parcelles construites devront conserver une surface perméable d'au moins 40% de la surface totale de la parcelle.

Eléments identifiés

Les ensembles arborés localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5 7°, doivent être conservés. Toutefois, les coupes et abattages peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques. Cette règle ne s'applique pas pour la réhabilitation des bâtiments existants.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONES

N, Nzh, Nh, Nt

ZONE N

Extrait du Rapport de Présentation

Caractère de la zone :

La zone N est un secteur naturel où seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés.

La zone N comprend 3 sous-secteurs :

- **le secteur Nzh** est un secteur naturel accueillant les zones humides.
- **le secteur Nh** est un secteur naturel d'habitat isolé où sont autorisées les constructions de dépendances et les extensions rénovations des constructions existantes uniquement dans un souci de lutte contre le mitage et de préservation du caractère naturel ou patrimonial de la zone. On retrouve ainsi les constructions isolées du coteau du retord.
- **le secteur Nt** est un secteur où seules les constructions, installations et infrastructures nécessaires aux activités touristiques et de loisirs sont autorisées.

Risque de glissement de terrain et de chutes de blocs :

Dans les espaces présentant un risque géologique maîtrisable identifié dans la carte d'aptitude à l'aménagement (cf carte jointe en annexe du PLU), il est recommandé de réaliser une étude géotechnique préalablement à tout projet pouvant impacter ou être impacté par la stabilité des sols.

Dans les espaces présentant un risque géologique fort (représentés en marron aux documents graphiques), le principe de précaution est de ne pas exposer de nouvelles populations aux risques et de ne pas augmenter la vulnérabilité.

Risque lié à la présence d'une canalisation de gaz

Dans les secteurs de dangers graves (bande de 135 m de part et d'autre de la canalisation DN450), les établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie (ainsi que les immeubles de grande hauteur lorsqu'ils sont autorisés) pourront être interdits au titre de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

Dans les secteurs de dangers très graves (bande de 185 m de part et d'autre de la canalisation DN450), les établissements recevant du public de plus de 100 personnes (ainsi que les immeubles de grande hauteur lorsqu'ils sont autorisés) pourront être interdits au titre de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

Continuités écologiques :

Au titre de l'article R 123-11 i) du code de l'urbanisme, un périmètre recouvrant les sites et secteurs contribuant aux continuités écologiques a été délimité.

Zone de bruit :

La zone N est exposée aux zones de bruit liées à l'A40 et à la RD 1084 entraînant des obligations en termes d'isolation phonique (voir arrêté préfectoral relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres annexé au PLU).

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone N sont interdits :

- Toutes constructions ou installations pouvant entraîner des nuisances préjudiciables au caractère de la zone,
- Les terrains de camping et de caravaning, mobile home, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature, autres que ceux justifiés par l'exploitation agricole ou ceux dûment autorisés par arrêté préfectoral ou par délibération du Conseil Municipal,
- les affouillements et exhaussements de sol non liés à la réalisation d'une construction, à l'activité agricole et de loisirs ou à la réalisation des équipements et infrastructures publiques,
- les carrières d'exploitation de matériaux,
- Dans les périmètres de protection des captages des eaux, toutes les activités et tous les rejets susceptibles d'altérer la qualité de l'eau prélevée,
- Dans les secteurs soumis au risque de glissement de terrain et de chutes de blocs (repérés en marron sur les documents graphiques), toutes les nouvelles constructions et installations,
- Dans la bande de dangers graves : les établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie ainsi que les immeubles de grande hauteur,
- Dans la bande de dangers très graves : les établissements recevant du public de plus de 100 personnes ainsi que les immeubles de grande hauteur.

Dans la zone Nzh sont interdits :

Toutes les nouvelles constructions et installations en raison de l'intérêt écologique des sites.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone N sont admis sous conditions :

- Les installations techniques de service public ou d'intérêt collectif ; notamment dans les secteurs soumis à la servitude AS1, périmètre immédiat (captage des eaux), l'aménagement, l'entretien, l'exploitation et le contrôle des ouvrages de captage.
- Les équipements publics et les installations d'intérêt général entrant dans le cadre de la gestion et de la protection des espaces naturels ;

Dans le secteur Nh, sont admis sous conditions :

- l'aménagement, l'extension et la restauration des constructions existantes, sous réserve :
 - que la construction ait, avant extension, une surface au sol au moins égale à 40 m²,
 - que la surface de plancher créée n'excède pas 50% de la surface de plancher initiale pour les constructions de moins de 100m² de surface de plancher et 50m² pour les constructions de plus de 100m² de surface de plancher ;
- le changement destination des bâtiments existants dans les limites du volume existant ;
- les annexes dans la limite de 40 m² de Surface de Plancher maximum, cumulant toutes les annexes.
- La construction d'un bâtiment annexe d'une surface de plancher inférieure ou égale à 40 m² sur une parcelle voisine ou en face de la parcelle de l'habitation.

Dans le secteur Nt, sont admis sous conditions :

- l'aménagement, l'extension et la restauration des constructions existantes, sous réserve :
 - que la construction ait, avant extension, une surface au sol au moins égale à 40 m²,
 - que la surface de plancher créée n'excède pas 50% de la surface de plancher initiale pour les constructions de moins de 100m² de surface de plancher et 50m² pour les constructions de plus de 100m² de surface de plancher
- La construction d'un bâtiment annexe d'une surface de plancher inférieure ou égale à 40 m².

Voies affectées par le bruit :

Les constructions situées dans les secteurs affectés par le bruit (se reporter aux documents graphiques) doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique édictées en application des articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement.

Éléments identifiés :

Tous les travaux affectant les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Co de de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIES

Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Toutefois, certaines voies moins larges pourront être créées si l'opération est déjà desservie par des voies répondant aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles desservant deux ou/et plusieurs unités de bâtiment, doivent respecter le cahier des charges de la Commune

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant l'emploi de l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de déconnection.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine, et sous réserve qu'il n'y ait aucune connexion entre le réseau privé et le réseau public.

Assainissement

Le pétitionnaire doit se référer au règlement d'assainissement communal (Cf Annexes du PLU).

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau dans le respect du règlement d'assainissement.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et aux règlements en vigueur (se référer au règlement du SPANC). Les projets devront respecter les dispositions du rapport du zonage d'assainissement sur les filières de traitement autonome préconisées selon les secteurs de la commune.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe par voie de convention, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Les ruisseaux, fossés de drainage servant au recueil des eaux pluviales ne peuvent être couverts sans autorisation de l'autorité administrative compétente.

Réseaux divers

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de télécommunication et de fibre optique doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de raccordement au réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques, ou la superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel conforme aux dispositions sanitaires en vigueur.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul
Autoroute A 40	100 m par rapport à l'axe
Toutes les RD	10 m. par rapport à l'axe
Autres voies	<ul style="list-style-type: none">- soit en limite des voies publiques ou privées- soit avec un retrait minimal de 3 m par rapport à la limite des voies publiques ou privées. Ceci ne s'applique pas aux annexes.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans les limites de l'alignement existant.

Cas particuliers :

Il n'est pas fait application de cette règle pour les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales peuvent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit à une distance minimum de 3 m.

Une implantation différente peut être autorisée dans le cadre d'une adjonction d'un auvent fermé (véranda).

Cas particuliers :

Il n'est pas fait application de cette règle pour les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande de permis de construire par courbes de niveaux, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faitage.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées, aérogénérateurs et autres superstructures légères).

Dans la zone N :

La hauteur des bâtiments nécessaires à l'exploitation forestière est limitée à 9 m.

Dans les zones Nh et Nt :

La hauteur maximum des constructions est limitée à 9 m.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées pour des équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

En secteurs Nh et Nt :

1-Les constructions principales :

Adaptation au terrain

Le bâtiment projeté doit s'adapter au terrain naturel et limiter, de fait, les travaux de terrassement. Les murs de soutènement devront faire partie du projet et être parfaitement intégrés.

Facture

Les contrefaçons, matériaux de placage et imitations autres que les décors traditionnels (cf chapitre façades), les effets de styles régionaux étrangers aux caractéristiques locales et les matériaux provoquant de forte réflexion de lumière sont interdits.

Façades

L'implantation du (ou des) bâtiment(s) projeté(s) devra respecter les directions données par les bâtiments avoisinants.

Le revêtement extérieur des murs sera, soit :

- en pierre locale,
- soit enduit d'un revêtement de teinte en relation avec l'environnement bâti,
- soit en bois, avec une teinte (actuelle et vieillie) en harmonie avec le caractère des lieux.

Les soubassements, terrasses et garde-corps maçonnés doivent être identiques à la façade.

Toiture

Les tuiles, l'ardoise, le zinc, bac acier ou matériau d'aspect similaire constitueront la couverture, les toitures végétalisées sont autorisées.

Les panneaux photovoltaïques thermiques et solaires sont autorisés en couverture.

Sauf en cas de mitoyenneté, les avant-toits sont obligatoires avec un minimum de 60cm, chéneau compris.

Les souches de cheminées seront enduites ou en pierre.

Menuiserie

Les persiennes et volets battants en matière plastique sont interdits, cet article ne concerne pas les volets roulants.

Les coffres de volets roulants devront être intégrés à l'intérieur du bâtiment.

Couleur

Le blanc est interdit.

2 - Ouvrages annexes

Les annexes des constructions principales devront être en harmonie avec la construction principale.

Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées, seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades visibles depuis la voie d'accès;

Les appareillages techniques (paraboles de réception, climatiseurs,...) visibles depuis la voie d'accès ne devront pas faire saillie sur les murs des façades ; les coffrets de volets roulants devront être intégrés à l'intérieur du bâtiment.

3 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires et pourront être constituées :

- d'une haie vive composée d'au moins 3 essences d'espèces bocagères locales,
- d'un dispositif à claire-voie,
- d'un mur bahut de 50cm de haut maximum, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, édifié en pierre ou enduit dans les mêmes tons que la construction principale. Il devra comprendre des barbacanes pour le libre passage des eaux de ruissellement. Le portail devra être reculé de 5m, lorsque les constructions ne sont pas à l'alignement, afin de permettre le stationnement d'un véhicule automobile.

Le dispositif à claire-voie prendra place à l'intérieur de la parcelle, notamment de sorte qu'il ne soit pas visible depuis l'espace public une fois la haie poussée.

Les clôtures en matière plastique sont interdites à l'exception de celles constituées de fils d'acier rilsanisés ou plastifiés de couleur verte.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Pour le secteur N :

Pour toute construction ou aménagement, devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques ou privées, et à l'intérieur des propriétés.

Pour le secteur Nh :

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places par logement.

Des adaptations à ce règlement peuvent être accordées lorsque de projet concerne la rénovation, la restructuration ou le changement de destination de bâtiments existants.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés doivent être entretenus, notamment pour éviter la propagation des incendies.

Les plantations de hautes tiges existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les plantations de résineux sont interdites à l'exception des cyprès.

Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être plantés et intégrés dans le paysage environnant.

Dans le secteur Nh:

les parcelles construites devront conserver une surface perméable d'au moins 40% de la surface totale de la parcelle.

Eléments identifiés

Les ensembles arborés localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5 7°, doivent être conservés. Toutefois, les coupes et abattages peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques. Cette règle ne s'applique pas pour la réhabilitation des bâtiments existants.