



PLAN LOCAL D'URBANISME DE BASLIEUX - LES - FISMES

Règlement Dossier Approbation PLU

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
PLU approuvé par délibération communautaire du

**Pour la Présidente,
Le Vice-Président
Pierre GEORGIN**



SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	3
LA ZONE « UA »	5
LA ZONE « UB »	16
LA ZONE « UZH »	27
LA ZONE « A ET AZH»	37
LA ZONE « N ET NZH»	45

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

APPLICATION TERRITORIALE DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire communal

DOMAINE D'APPLICATION DU REGLEMENT

Les dispositions sont applicables à l'ensemble des travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur tout ou partie d'un ou plusieurs terrains situés sur le territoire communal.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS A L'OCCUPATION DES SOLS

LE CODE DE L'URBANISME ET LE CODE RURAL

Conformément au Code de l'Urbanisme, le présent règlement se substitue au Règlement National d'Urbanisme prévu dans la partie réglementaire dudit code. Certains articles du Code de l'urbanisme restent applicables, notamment en ce qui concerne la sécurité et la salubrité publique.

L'article L 111-3 du Code rural relatif à la réciprocité des règles d'éloignement par rapport aux bâtiments agricoles.

LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol telles qu'elles sont annexées au présent PLU restent applicables dans les conditions définies par le Code de l'Urbanisme.

AUTRES REGLEMENTATIONS

Les règles du PLU doivent se soumettre au respect de l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires applicables (sanitaires, paysages, eau, protection des espaces, lotissements).

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE

ZONES URBAINES (« U »)

Elles 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.

Cette zone est divisée en secteurs comme suit :

- ✓ UA : Zone urbaine du centre de village
- ✓ UB : Zone urbaine caractérisée par un urbanisme pavillonnaire
- ✓ UZH : Zone urbaine à dominante humide

ZONE A URBANISER (« AU »)

Il n'est pas fixé de zone à urbaniser (AU)

ZONE AGRICOLE (« A ») :

Elles correspondent à des secteurs aux potentiels agronomiques.

Les zones Azh correspondent aux secteurs de zones humides.

ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (« N »)

Elles correspondent à des secteurs de la commune à protéger en raison :

Cabinet de conseils, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

- ✓ soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt
- ✓ soit de l'existence d'une exploitation forestière
- ✓ soit de leur caractère d'espaces naturels

Des secteurs Nzh ont été créés afin d'identifier les zones humides au sein de l'espace naturel.

ARTICLE 4 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le code de l'urbanisme autorise la collectivité à instituer, par délibération, un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan et dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L 1321-2 du code de la santé publique.

ARTICLE 5 : ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le PLU comporte des orientations d'aménagement et de programmation avec lesquelles les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol doivent être compatibles. Ces orientations, qui se superposent au règlement, concernent :

- ✓ L'aménagement des zones prévu par le document « Orientation d'aménagement et de programmation »

ARTICLE 6 : PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE

PATRIMOINE NATUREL

ESPACE BOISE CLASSE

Le classement des terrains en Espace Boisé Classé figurant comme tel aux documents graphiques du PLU interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN

L'édification des clôtures est soumise à déclaration de travaux (sauf les clôtures agricoles).

PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

« Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie ».

Le cadre législatif pour le patrimoine archéologique est composé :

- Code du patrimoine notamment son livre 1^{er}, titre 1^{er}, livre V, titre II, III, et IV.
- Code de l'urbanisme, articles L 425-11, R 425-31, R 111-4 et R 160-14.
- Code pénal, articles R 645-13, 311-4-2, 322-3-1, 714-1 et 724-1
- Loi n°89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux.

LA ZONE « UA »

La zone UA correspond à des espaces de la commune déjà urbanisés avec des réseaux présents et suffisants. Les informations écrites ou graphiques contenues dans ces orientations définissent des principes que les futures opérations d'aménagement doivent prendre en compte dans un rapport de compatibilité. La localisation schématique des occupations prévisionnelles du sol ne doit donc pas être lue comme étant figée précisément. Seule l'application du règlement a valeur d'opposabilité à toute demande d'occupation du sol.

ARTICLE UA1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

CONSTRUCTIONS AGRICOLES ET ANIMAUX

- 1.1. Les silos à vocation commerciale
- 1.2. Les élevages d'animaux dans les limites prévues par le Règlement Sanitaire Départementale

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

- 1.3 Les constructions à usage d'habitation en deuxième rang de rideau.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE

- 1.4. Les surfaces commerciales supérieures à 100 mètres carrés de surface de plancher
- 1.5. Les opérations d'aménagement destinées principalement aux activités économiques
- 1.6. Les dancings et boîtes de nuit
- 1.7. Les parcs d'attractions, les loisirs motorisés et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.8. Les terrains d'accueil de campeurs, caravanes, habitations légères de loisirs et mobil-homes
- 1.9. Les dépôts collectifs de véhicules à l'air libre (casse automobile par exemple)
- 1.10. Les dépôts collectifs de caravanes à l'air libre

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

- 1.11. Non concerné

CONSTRUCTIONS A USAGE D'AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

- 1.12. Les entrepôts
- 1.13 Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs), les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- 1.14. Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement.
- 1.15. Les dépôts de déchets de toute nature, à l'exception du compostage domestique limité à 5 mètres carrés de surface au sol
- 1.16. Les affouillements et exhaussements du sol non lié à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.
- 1.17. Les mâts supports d'antennes relais de radiotéléphonie mobile

AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

- 1.18. Ces interdictions ne s'appliquent pas aux aménagements ou transformations des constructions existantes, ainsi que de leurs annexes.

ARTICLE UA2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

TOUTES DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

2.1. Les changements de destination des bâtiments à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou utilisation mentionnées à l'article 1.

2.2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre, sauf dans le cas où sa reconstruction le rendrait incompatible avec son environnement actuel.

2.3 Le stationnement des caravanes, pour une durée comprise entre trois mois et un an en dehors des terrains aménagés à cet effet, est autorisé à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE

2.4. Les constructions à usage agricole et/ou viticole

2.5 Les silos de stockage liés à une exploitation agricole

2.6 Les surfaces commerciales issues d'un changement de destination de bâtiment existant dans la limite de 100 m² de surface de plancher.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

2.7 Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE UA4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.0 - REGLES GENERALES

40.1. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

40.2. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.1 - EMPRISE AU SOL

41.1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la surface du terrain.

41.2. Cette emprise maximale peut être portée à 50% dans le cas d'implantation de bâtiments d'activité (bureaux, commerces, artisanat) ou d'extension de la construction principale.

4.2 - HAUTEUR

CALCUL DE LA HAUTEUR

42.1. La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle. En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

42.2. Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION OU D'ACTIVITES

42.3. La hauteur maximale des constructions est limitée à 6m à l'égout de toit.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

42.4. Annexes contiguës à la construction principale : la hauteur du faîtage de l'annexe ne devra pas être supérieure à celui de la construction principale

42.5. Annexes non contiguës à la construction principale : la hauteur est limitée à 3m à l'égout de toit.

HAUTEUR DES AUTRES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS

42.6. La hauteur maximale des mâts, pylônes et antennes ne doit pas être supérieure de plus de 2 mètres par rapport à la construction existante.

42.7. Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux éoliennes

4.3 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES

43.1. Les façades principales des constructions et installations privées ou publiques doivent être implantées :

- à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique
- en retrait d'au moins 5 mètres
- par rapport à la limite d'emprise des voies

43.2. En cas de rénovation ou de reconstruction d'une construction existante ne respectant pas le présent règlement, l'implantation sera :

- à l'emplacement initial
- à l'alignement des voies publiques ou privées
- en retrait d'au moins 5m par rapport à l'alignement

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

43.3. La façade sur rue des annexes non intégrées à la construction principale doit être implantée :

- dans le prolongement de la construction principale
- à au moins 5m de l'alignement des voies
- à l'alignement des voies

IMPLANTATION DES SAILLIES ET AUX INTERSECTIONS DES VOIES

43.4. Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, balcons...).

43.5. Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

8

4.4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

44.1. L'implantation des constructions, des installations privées et des annexes est autorisée sur une limite séparative au maximum

44.2. En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur au faitage de la construction, avec un minimum de 3m (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel divisée par deux, H/2).

IMPLANTATION DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS

44.3. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les articles 44.1 et 44.2, sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale, sauf à s'implanter sur une limite séparative.

IMPLANTATION DES PISCINES

44.4. Les piscines doivent être implantées à au moins 3m des limites séparatives (margelle comprise)

4.5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 45.1. La distance séparant des constructions supérieures à 40m² non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres.
- 45.2. Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance entre constructions, sauf à ce que les bâtiments deviennent contigus.
- 45.3. Les saillies (balcons...) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions.

4.6 - CONTINUITE VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGERE

- 46.1. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature).

ARTICLE UA5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 - REGLES VOLUMETRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS

HAUTEUR RELATIVE DES BATIMENTS CONTIGUS

51.1. Les constructions nouvelles contigües à une construction existante ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à celle de la construction existante.

En cas de construction nouvelle contigüe à deux constructions existantes, la hauteur de la construction nouvelle ne pourra être inférieure à la construction la plus basse ni être supérieure à la construction la plus haute.

5.2 - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

DISPOSITIONS GENERALES

52.1. Les travaux d'aménagements et/ou d'extensions sur des constructions d'architecture traditionnelle doivent respecter les éléments caractéristiques de ladite architecture (toiture à basse goutte, lucarnes, auvents, pierres apparentes). Pour les rénovations, l'aspect d'origine sera recherché.

52.2. Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.

FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

52.3. L'ensemble des façades constituées de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doit recevoir un parement ou être enduit selon le nuancier communal.

52.4. La pierre de taille et la brique destinées à être apparentes doivent le rester.

52.5. Les bardages sont autorisés, à condition de respecter les teintes du nuancier communal.

52.6. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites (type bac acier, tôles ondulées...).

52.7. Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers devront respecter le nuancier communal et utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

MENUISERIES DES CONSTRUCTIONS

52.8. Les volets roulants à caisson extérieur visible depuis l'espace public sont interdits.

Les menuiseries en bois devront être peintes, lasurées ou vernies selon le nuancier communal.

ORDONNANCEMENT DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

52.9. La suppression des encadrements de fenêtres et de portes (type linteau) est interdite.

La pose en façade de panneaux masquant les ouvertures existantes et remettant en cause l'ordonnancement de la façade est interdit.

52.10. En cas de nouveaux percements d'ouvertures, les encadrements seront identiques aux encadrements des ouvertures existantes et respecteront l'ordonnancement général de la façade (alignement et gabarit des ouvertures).

TOITURES DES CONSTRUCTIONS

52.11. A moins de réaliser une toiture terrasse, les toitures des constructions sur front de rue auront une pente comprise entre 35° et 45°, elles seront à deux pans minimum.

52.12. Les toitures des constructions neuves doivent être recouvertes soit de tuile mécanique de teinte rouge ou de tuile ayant un aspect ardoise.

52.13. Les tuiles d'aspect canal sont interdites.

52.14. Les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

52.15. Les matériaux métalliques sont autorisés lorsque des contraintes techniques l'imposent.

52.16. Le faitage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

52.17. Les constructions annexes inférieures à 20m², les piscines couvertes et les marquises ne sont pas concernées par les règles 52.11 et 52.12.

CLOTURES

52.18. En front de rue :

- La hauteur des clôtures est limitée à 1m80 mesurée à partir du sol existant sur son emprise.

- Les murs de soutènement pourront être surélevés par des systèmes clairvoyants (grille, grillage...)
- Les piliers ne dépasseront pas 2m.
- Les plaques de béton supérieures à 0,5m sont interdites

52.19. En limites séparatives, la hauteur de la clôture est limitée à 1m80.

52.20. Les matériaux de clôtures destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits selon le nuancier communal.

52.21. Les clôtures doublées d'éléments végétaux (sauf résineux), tels que haies vives sont autorisées.

5.3 - PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER IDENTIFIE

53.1. Tous travaux sur un élément répertorié au titre de la protection, de la conservation, de la restauration, de la mise en valeur ou de la requalification figurant sur le règlement graphique devront faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme spécifique.

5.4 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

54.1. Toutes les constructions et installations ainsi que tous les aménagements autorisés devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

5.5 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION / SUBMERSION

55.1 Il n'a pas été fixé de règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs.

ARTICLE UA6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 - PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

61.1. 20% d'un seul tenant au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts perméables ou éco-aménagés.

61.2. Un arbre de moyenne ou haute tige doit être planté au moins tous les 250 m² de terrain libre de toute construction.

61.3. Les surfaces affectées au stationnement sont comptabilisées dans le pourcentage ci-dessus à condition d'être éco-aménagées et perméables.

6.2 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

62.1. Les plantations utilisées ne seront pas mono-spécifiques.

62.2. Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur insertion dans le tissu urbain.

62.3. Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout compostage à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

62.4. Les aires de stationnement de plus de trois places doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur insertion dans le tissu urbain.

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

6.3 - MAINTIEN ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

63.1. Les continuités écologiques prévues dans les aménagements routiers doivent être préservées (type passage de faune).

6.4 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

64.1. Les ripisylve de cours d'eau ainsi que tout élément naturel présent sur le site avant construction devront être préservés. En cas d'impossibilité, ils seront recréés à proximité immédiate.

6.5 - INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

65.1. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

65.2. Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné et à la charge du constructeur.

En cas d'impossibilité technique ou de trop-plein, les eaux pluviales doivent être recueillies séparément en l'absence de réseau unitaire (réseau d'eaux pluviales distinct du réseau d'assainissement).

65.3. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

65.4. Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

6.6 - CONTINUITES ECOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLOTURES

66.1. Les plantations utilisées pour les clôtures ne seront pas mono-spécifiques.

ARTICLE UA7 – STATIONNEMENT**7.1 - STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES**

71.1. Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon les principes minima ci-dessous :

Destination de la construction	Zone UA
Habitat	
Maison d'habitation – logement individuel	2 places de stationnement hors garage hors clôture
Logement collectif	- 2 places par logement minimum - Places visiteurs : 1 place par immeuble collectif
Foyer de personnes âgées / Résidence étudiante	1 place pour 3 hébergements
Activités	
Artisanat	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Industrie, entrepôt	En nombre suffisant en rapport avec l'activité
Commerces < 100m ² de surf. de vente	3 places par 50m ² de surface de vente
Commerces > 100m ² de surf. de vente	1 place par tranche de 25m ² de surface de vente
Hôtel-restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant 1 place par chambre
Bureaux, services, professions libérales	1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher

71.2. Toute tranche de calcul débutée doit être arrondie à la tranche supérieure (Exemple : pour un nombre calculé de 7.3 places de stationnement, il sera retenu 8 places de stationnement). Le calcul applicable à tout établissement ou construction non précisés dans le tableau ci-dessus est celui auquel ils sont le plus directement assimilables.

71.3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré par le demandeur. Il n'est pas imposé de place de stationnement supplémentaire pour les transformations des immeubles existants s'il n'y a pas de changement de destination et d'augmentation du nombre de logements.

71.4. Le nombre de places de stationnement pour les vélos est égal à la moitié du nombre de stationnement demandé pour les véhicules motorisés.

7.2 - MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

72.1. En cas de plusieurs destinations ou sous-destinations, le plus grand nombre de stationnement demandé au regard de l'article 71.1 fera office de minimum exigé lors de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UA8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

8.0 - DISPOSITIONS GENERALES

80.1. Les règles prévues ci-dessous ne s'appliquent pas

- aux aménagements et extensions des constructions existantes, aux annexes (remises et abris de jardin)
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

8.1 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

81.1. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie en bon état de viabilité adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies et permettant d'assurer la sécurité des usagers.

81.2. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, à l'une de ces voies, présentant une gêne ou un danger pour la circulation sera interdit.

81.3. En cas de création de voie nouvelle privée ou publique, l'emprise totale minimum de celle-ci doit être de 8 mètres en double sens et 4 mètres en sens unique (voirie, trottoirs et stationnements le cas échéant).

81.4. Les voies privées devront permettre le passage des services d'incendie et de secours et avoir une largeur minimale de 4m.

81.5. Les voies nouvelles en impasse sont autorisées à condition que :

- Aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future n'est possible
- La poursuite de l'urbanisation n'est pas remise en cause
- Une place de retournement est aménagée pour les véhicules de service public
- La longueur totale doit être inférieure à 80m

8.2 - ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

82.1. L'accès conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres de largeur.

82.2. L'inconstructibilité due à l'enclavement ne peut être levée que par la production d'une servitude de passage en tout point au moins égale à 4 mètres de largeur instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

82.3. Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...)

82.4 Les garages collectifs (au-delà de deux garages sur une même propriété) doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie.

ARTICLE UA9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.0 - DISPOSITIONS GENERALES

90.1. Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux, notamment lors d'opération d'aménagement.

90.2. En cas d'aménagement partiel, la conception des réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

90.3. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

9.1 - RESEAUX PUBLICS D'EAU

91.1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution.

91.2. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

9.2 - RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

92.1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en électricité par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'électricité, le pétitionnaire devra justifier de sa capacité à fournir l'énergie requise par la construction par des techniques renouvelables ou par extension de réseau à sa charge.

92.2. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

9.3 - RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

93.1. L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément au zonage d'assainissement et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

93.2. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés et conçus de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.

93.3. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées assainies domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

93.4. Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

9.4 - IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

94.1 Aucun rejet d'eau pluviale n'est admis dans le réseau d'eau pluviale même existant. Il sera privilégié une infiltration à la parcelle et/ou des bassins d'infiltration dans le cadre d'opération d'aménagement.

9.5 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

95.1. Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée (fourreau supplémentaire pour la fibre optique notamment).

LA ZONE « UB »

La zone UB correspond à des espaces de la commune déjà urbanisés avec des réseaux présents et suffisants. Les informations écrites ou graphiques contenues dans ces orientations définissent des principes que les futures opérations d'aménagement doivent prendre en compte dans un rapport de compatibilité. La localisation schématique des occupations prévisionnelles du sol ne doit donc pas être lue comme étant figée précisément. Seule l'application du règlement a valeur d'opposabilité à toute demande d'occupation du sol.

ARTICLE UB1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

CONSTRUCTIONS AGRICOLES ET ANIMAUX

- 1.1. Les silos à vocation commerciale
- 1.2. Les élevages d'animaux dans les limites prévues par le Règlement Sanitaire Départementale

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

- 1.3. Les constructions à usage d'habitation en deuxième rang de rideau.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE

- 1.4. Les surfaces commerciales supérieures à 100 mètres carrés de surface de plancher
- 1.5. Les opérations d'aménagement destinées principalement aux activités économiques
- 1.6. Les dancings et boîtes de nuit
- 1.7. Les parcs d'attractions, les loisirs motorisés et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.8. Les terrains d'accueil de campeurs, caravanes, habitations légères de loisirs et mobil-homes
- 1.9. Les dépôts collectifs de véhicules à l'air libre (casse automobile par exemple)
- 1.10. Les dépôts collectifs de caravanes à l'air libre

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

- 1.11. Non concerné

CONSTRUCTIONS A USAGE D'AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

- 1.12. Les entrepôts supérieurs à 50 mètres carrés de surface de plancher.
- 1.13. Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs), les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- 1.14. Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement.
- 1.15. Les dépôts de déchets de toute nature, à l'exception du compostage domestique limité à 5 mètres carrés de surface au sol
- 1.16. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.
- 1.17. Les mâts supports d'antennes relais de radiotéléphonie mobile

AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

- 1.18. Ces interdictions ne s'appliquent pas aux aménagements ou transformations des constructions existantes, ainsi que de leurs annexes.

ARTICLE UB2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

TOUTES DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

- 2.1. Les changements de destination des bâtiments à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou utilisation mentionnées à l'article 1.
- 2.2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre, sauf dans le cas où sa reconstruction le rendrait incompatible avec son environnement actuel.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE

- 2.3 Les constructions à usage agricole et/ou viticole.
- 2.4. Les silos de stockage liés à une exploitation agricole
- 2.5 Le stationnement des caravanes, durant plus de trois mois, en dehors des terrains aménagés à cet effet, est autorisé à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- 2.6 Les surfaces commerciales issues d'un changement de destination de bâtiment existant dans la limite de 200 m² de surface de plancher.
- 2.7 Les entrepôts issus d'un changement de destination de bâtiment existant dans la limite de 50 m² de surface de plancher.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

- 2.8 Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- 3.1. Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE UB4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.0 - REGLES GENERALES

40.1. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

40.2. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.1 - EMPRISE AU SOL

41.1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la surface du terrain.

41.2. Cette emprise maximale peut être portée à 50% dans le cas d'implantation de bâtiments d'activité (bureaux, commerces, artisanat) ou d'extension de la construction principale.

4.2 - HAUTEUR

CALCUL DE LA HAUTEUR

42.1. La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle. En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

42.2. Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION OU D'ACTIVITES

42.3. La hauteur maximale des constructions est limitée à 6m à l'égout de toit.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

42.4. Annexes contiguës à la construction principale : la hauteur du faîtage de l'annexe ne devra pas être supérieure à celui de la construction principale

42.5. Annexes non contiguës à la construction principale : la hauteur est limitée à 3m à l'égout de toit.

HAUTEUR DES AUTRES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS

42.7. La hauteur maximale des mâts, pylônes et antennes ne doit pas être supérieure de plus de 2 mètres par rapport à la construction existante.

42.8. Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux éoliennes

4.3 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES

43.1. Les façades principales des constructions et installations privées ou publiques doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres et maximum 6m par rapport à la limite d'emprise des voies

43.2. En cas de rénovation ou de reconstruction d'une construction existante ne respectant pas le présent règlement, l'implantation sera :

- à l'emplacement initial
- en retrait d'au moins 5m par rapport à l'alignement

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

43.3. La façade sur rue des annexes non intégrées à la construction principale doit être implantée :

- dans le prolongement de la construction principale
- à au moins 5m de l'alignement des voies

IMPLANTATION DES SAILLIES ET AUX INTERSECTIONS DES VOIES

43.4. Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, balcons...).

43.5. Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies peuvent être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

4.4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

44.1. La distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur au faitage de la construction, avec un minimum de 3m (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel divisée par deux, H/2).

IMPLANTATION DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS

44.3. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les articles 4.4.1 est autorisée dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale.

IMPLANTATION DES ABRI DE JARDIN

44.4 Les abris de jardin sont autorisés en zone UB, à une distance qui ne peut être inférieure à 1m par rapport aux limites séparatives, distance permettant un passage pour l'entretien. L'emprise au sol est limitée à 8m² et une hauteur au faitage maximum de 2.50m

IMPLANTATION DES PISCINES

44.5. Les piscines doivent être implantées à au moins 3m des limites séparatives (margelle comprise)

4.5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

45.1. La distance séparant des constructions supérieures à 40m² non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres.

45.2. Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance entre constructions, sauf à ce que les bâtiments deviennent contigus.

45.3. Les saillies (balcons...) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions.

4.6 - CONTINUITE VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGERE

46.1. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature).

ARTICLE UB5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 - REGLES VOLUMETRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS

HAUTEUR RELATIVE DES BATIMENTS CONTIGUS

51.1. Les constructions nouvelles contigües à une construction existante ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à celle de la construction existante.

En cas de construction nouvelle contigüe à deux constructions existantes, la hauteur de la construction nouvelle ne pourra être inférieure à la construction la plus basse ni être supérieure à la construction la plus haute.

5.2 - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

DISPOSITIONS GENERALES

52.1. Les travaux d'aménagements et/ou d'extensions sur des constructions d'architecture traditionnelle doivent respecter les éléments caractéristiques de ladite architecture (toiture à basse goutte, lucarnes, auvents, pierres apparentes). Pour les rénovations, l'aspect d'origine sera recherché.

52.2. Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.

FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

52.3. L'ensemble des façades constituées de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doit recevoir un parement ou être enduit selon le nuancier communal.

52.4. La pierre de taille et la brique destinées à être apparentes doivent le rester.

52.5. Les bardages sont autorisés, à condition de respecter les teintes du nuancier communal.

52.6. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites (type bac acier, tôles ondulées...).

52.7. Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers devront respecter le nuancier communal et utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

MENUISERIES DES CONSTRUCTIONS

52.8. Les volets roulants à caisson extérieur visible depuis l'espace public sont interdits.

Les menuiseries en bois devront être peintes, lasurées ou vernies selon le nuancier communal.

ORDONNANCEMENT DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

52.9. La suppression des encadrements de fenêtres et de portes (type linteau) est interdite.

La pose en façade de panneaux masquant les ouvertures existantes et remettant en cause l'ordonnement de la façade est interdit.

52.10. En cas de nouveaux percements d'ouvertures, les encadrements seront identiques aux encadrements des ouvertures existantes et respecteront l'ordonnement général de la façade (alignement et gabarit des ouvertures).

TOITURES DES CONSTRUCTIONS

52.11. A moins de réaliser une toiture terrasse, les toitures des constructions sur front de rue auront une pente comprise entre 35° et 45°, elles seront à deux pans minimum.

52.12. Les toitures des constructions neuves doivent être recouvertes soit de tuiles mécaniques soit de tuile ayant un aspect ardoise.

52.13. Les tuiles d'aspect canal sont interdites.

52.14. Les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

52.15. Les matériaux métalliques sont autorisés lorsque des contraintes techniques l'imposent.

52.16. Le faitage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

52.17. Les constructions annexes inférieures à 20m², les piscines couvertes et les marquises ne sont pas concernées par les règles 52.11 et 52.12.

CLOTURES

52.18. En front de rue :

- La hauteur des clôtures est limitée à 1m80 mesurée à partir du sol existant sur son emprise.

- Les murs de soutènement pourront être surélevés par des systèmes clairvoyants (grille, grillage...)
- Les piliers ne dépasseront pas 2m.
- Les plaques de béton supérieures à 0,5m sont interdites

52.19. En limites séparatives, la hauteur de la clôture est limitée à 1m80.

52.20. Les matériaux de clôtures destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits selon le nuancier communal.

52.21. Les clôtures doublées d'éléments végétaux (sauf résineux), tels que haies vives sont autorisées.

5.3 - PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER IDENTIFIE

53.1. Tous travaux sur un élément répertorié au titre de la protection, de la conservation, de la restauration, de la mise en valeur ou de la requalification figurant sur le règlement graphique devront faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme spécifique.

5.4 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

54.1. Toutes les constructions et installations ainsi que tous les aménagements autorisés devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

5.5 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION / SUBMERSION

55.1. Il n'a pas été fixé de règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs.

ARTICLE UB6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 - PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

61.1. 20% d'un seul tenant au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts perméables ou éco-aménagés.

61.2. Un arbre de moyenne ou haute tige doit être planté au moins tous les 250 m² de terrain libre de toute construction

61.3. Les surfaces affectées au stationnement sont comptabilisées dans le pourcentage ci-dessus à condition d'être éco-aménagées et perméables.

6.2 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

62.1. Les plantations utilisées ne seront pas mono-spécifiques.

62.2. Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur insertion dans le tissu urbain.

62.3. Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout compostage à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

62.4. Les aires de stationnement de plus de trois places doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur insertion dans le tissu urbain.

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

6.3 - MAINTIEN ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

63.1. Les continuités écologiques prévues dans les aménagements routiers doivent être préservées (type passage de faune).

6.4 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

64.1. Les ripisylve de cours d'eau ainsi que tout élément naturel présent sur le site avant construction devront être préservés. En cas d'impossibilité, ils seront recréés à proximité immédiate.

6.5 - INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

65.1. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

65.2. Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné et à la charge du constructeur.

En cas d'impossibilité technique ou de trop-plein, les eaux pluviales doivent être recueillies séparément en l'absence de réseau unitaire (réseau d'eaux pluviales distinct du réseau d'assainissement).

65.3. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

65.4. Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

6.6 - CONTINUITES ECOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLOTURES

66.1. Les plantations utilisées pour les clôtures ne seront pas mono-spécifiques.

ARTICLE UB7 – STATIONNEMENT**7.1 - STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES**

71.1. Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon les principes minima ci-dessous :

Destination de la construction	Zone UB
Habitat	
Maison d'habitation – logement individuel	2 places de stationnement hors garage hors clôture
Logement collectif	- 2 places par logement minimum - Places visiteurs : 1 place par immeuble collectif
Foyer de personnes âgées / Résidence étudiante	1 place pour 3 hébergements
Activités	
Artisanat	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Industrie, entrepôt	En nombre suffisant en rapport avec l'activité
Commerces < 100m ² de surf. de vente	3 places par 50m ² de surface de vente
Commerces > 100m ² de surf. de vente	1 place par tranche de 25m ² de surface de vente
Hôtel-restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant 1 place par chambre
Bureaux, services, professions libérales	1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher

71.2. Toute tranche de calcul débutée doit être arrondie à la tranche supérieure (Exemple : pour un nombre calculé de 7.3 places de stationnement, il sera retenu 8 places de stationnement). Le calcul applicable à tout établissement ou construction non précisés dans le tableau ci-dessus est celui auquel ils sont le plus directement assimilables.

71.3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré par le demandeur. Il n'est pas imposé de place de stationnement supplémentaire pour les transformations des immeubles existants s'il n'y a pas de changement de destination et d'augmentation du nombre de logements.

71.4. Le nombre de places de stationnement pour les vélos est égal à la moitié du nombre de stationnement demandé pour les véhicules motorisés.

7.2 - MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

72.1. En cas de plusieurs destinations ou sous-destinations, le plus grand nombre de stationnement demandé au regard de l'article 71.1 fera office de minimum exigé lors de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UB8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

8.0 - DISPOSITIONS GENERALES

80.1. Les règles prévues ci-dessous ne s'appliquent pas

- aux aménagements et extensions des constructions existantes, aux annexes (remises et abris de jardin)
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

8.1 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

81.1. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie en bon état de viabilité adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies et permettant d'assurer la sécurité des usagers.

81.2. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, à l'une de ces voies, présentant une gêne ou un danger pour la circulation sera interdit.

81.3. En cas de création de voie nouvelle privée ou publique, l'emprise totale minimum de celle-ci doit être de 8 mètres en double sens et 4 mètres en sens unique (voirie, trottoirs et stationnements le cas échéant).

81.4. Les voies privées devront permettre le passage des services d'incendie et de secours et avoir une largeur minimale de 4m.

81.5. Les voies nouvelles en impasse sont autorisées à condition que :

- Aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future n'est possible
- La poursuite de l'urbanisation n'est pas remise en cause
- Une place de retournement est aménagée pour les véhicules de service public
- La longueur totale doit être inférieure à 80m

8.2 - ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

82.1. L'accès conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres de largeur.

82.2. L'inconstructibilité due à l'enclavement ne peut être levée que par la production d'une servitude de passage en tout point au moins égale à 4 mètres de largeur instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

82.3. Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...)

82.4 Les garages collectifs (au-delà de deux garages sur une même propriété) doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie.

ARTICLE UB9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.0 - DISPOSITIONS GENERALES

90.1. Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux, notamment lors d'opération d'aménagement.

90.2. En cas d'aménagement partiel, la conception des réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

90.3. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

9.1 - RESEAUX PUBLICS D'EAU

91.1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution.

91.2. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

9.2 - RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

92.1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en électricité par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'électricité, le pétitionnaire devra justifier de sa capacité à fournir l'énergie requise par la construction par des techniques renouvelables ou par extension de réseau à sa charge.

92.2. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

9.3 - RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

93.1. L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément au zonage d'assainissement et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

93.2. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés et conçus de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.

93.3. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées assainies domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

93.4. Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

9.4 - IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

94.1 Aucun rejet d'eau pluviale n'est admis dans le réseau d'eau pluviale même existant. Il sera privilégié une infiltration à la parcelle et/ou des bassins d'infiltration dans le cadre d'opération d'aménagement.

9.5 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

95.1. Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée (fourreau supplémentaire pour la fibre optique notamment).

LA ZONE « UZH »

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'habitat individuel soumise à un aléa remonté de nappe d'eau.

ARTICLE UZH1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

1.1. Conformément au Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires (type annexes) n'ayant pas de destination de construction en propre sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

1.2. Les interdictions ci-dessous ne s'appliquent pas aux aménagements ou transformations des constructions principales existantes, ainsi que de leurs locaux accessoires existants.

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

1.1. Toute construction à usage agricole et forestier est interdite.

HABITATION

1.2. Les sous-sols sont interdits

1.3 Les habitations légères de loisirs sont interdites.

COMMERCE ET D'ACTIVITE DE SERVICE

1.4. Tout nouveau commerce ou nouveau bâtiment à usage d'activités est interdit.

ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

1.5. Non concerné

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

1.6. Toute nouvelle activité des secteurs secondaire ou tertiaire est interdite.

ARTICLE UZH2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

TOUTES DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

2.1. Cas de création de d'emprise au sol nouvelle (extension au sol) :

Les extensions des constructions existantes sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU et qu'elles soient surélevées de 0.60m au moins par rapport au niveau du terrain

2.2. Cas d'absence d'emprise au sol nouvelle (extension par un étage par exemple) :

Les extensions des constructions existantes sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 40% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU

2.3. Les annexes et les locaux accessoires sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une construction à usage d'habitation.

2.4 Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que les constructions soient dépourvues de sous-sols

2.5. Les usages et affectations des sols sont autorisés à condition de vérifier leur situation vis-à-vis des secteurs potentiellement humides recensés dans le rapport de présentation et dans le pré-diagnostic des zones humides. Le cas échéant, la constructibilité pourra être conditionnée à la réalisation d'études botaniques et/ou pédologiques selon l'arrêté en vigueur démontrant le caractère non humide du terrain.

ARTICLE UZH3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE UZH4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.0 - REGLES GENERALES

4.0.1. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

4.0.2. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.1 - EMPRISE AU SOL

4.1.1. L'emprise au sol des constructions (piscine et garage accolé compris) ne doit pas dépasser 40% de la surface du terrain.

4.2 - HAUTEUR

CALCUL DE LA HAUTEUR

4.2.1. La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle. En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

4.2.2. Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION OU D'ACTIVITES

4.2.3. La hauteur maximale des constructions est limitée à 6m à l'égout de toit.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

4.2.4. Annexes contigües à la construction principale : la hauteur du faîtage de l'annexe ne devra pas être supérieure à celui de la construction principale

4.2.5. Annexes non contigües à la construction principale : la hauteur est limitée à 3m à l'égout de toit.

HAUTEUR DES AUTRES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS

4.2.6. La hauteur maximale des mâts, pylônes et antennes ne doit pas être supérieure de plus de 2 mètres par rapport à la construction existante.

4.2.7. Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux éoliennes

4.3 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES

43.1. Les façades principales des constructions et installations privées ou publiques doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres et maximum 6m par rapport à la limite d'emprise des voies

43.2. En cas de rénovation ou de reconstruction d'une construction existante ne respectant pas le présent règlement, l'implantation sera :

- à l'emplacement initial
- en retrait d'au moins 5m par rapport à l'alignement

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

43.3. La façade sur rue des annexes non intégrées à la construction principale doit être implantée :

- dans le prolongement de la construction principale
- à au moins 5m de l'alignement des voies

IMPLANTATION DES SAILLIES ET AUX INTERSECTIONS DES VOIES

43.4. Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, balcons...).

43.5. Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies peuvent être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

4.4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

44.1. La distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur au faîtage de la construction, avec un minimum de 3m (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel divisée par deux, H/2).

IMPLANTATION DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS

44.3. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les articles 44.1 est autorisée dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale.

IMPLANTATION DES PISCINES

44.4. Les piscines doivent être implantées à au moins 3m des limites séparatives (margelle comprise)

4.5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

45.1. La distance séparant des constructions supérieures à 40m² non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres.

45.2. Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance entre constructions, sauf à ce que les bâtiments deviennent contigus.

45.3. Les saillies (balcons...) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions.

4.6 - CONTINUITÉ VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

46.1. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature).

ARTICLE UB5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 - REGLES VOLUMETRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS

HAUTEUR RELATIVE DES BATIMENTS CONTIGUS

51.1. Les constructions nouvelles contiguës à une construction existante ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à celle de la construction existante.

En cas de construction nouvelle contiguë à deux constructions existantes, la hauteur de la construction nouvelle ne pourra être inférieure à la construction la plus basse ni être supérieure à la construction la plus haute.

5.2 - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

DISPOSITIONS GENERALES

52.1. Les travaux d'aménagements et/ou d'extensions sur des constructions d'architecture traditionnelle doivent respecter les éléments caractéristiques de ladite architecture (toiture à basse goutte, lucarnes, auvents, pierres apparentes). Pour les rénovations, l'aspect d'origine sera recherché.

52.2. Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.

FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

52.3. L'ensemble des façades constituées de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doit recevoir un parement ou être enduit selon le nuancier communal.

52.4. La pierre de taille et la brique destinées à être apparentes doivent le rester.

52.5. Les bardages sont autorisés, à condition de respecter les teintes du nuancier communal.

52.6. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites (type bac acier, tôles ondulées...).

52.7. Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers devront respecter le nuancier communal et utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

MENUISERIES DES CONSTRUCTIONS

52.8. Les volets roulants à caisson extérieur visible depuis l'espace public sont interdits.

Les menuiseries en bois devront être peintes, lasurées ou vernies selon le nuancier communal.

ORDONNANCEMENT DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

52.9. La suppression des encadrements de fenêtres et de portes (type linteau) est interdite.

La pose en façade de panneaux masquant les ouvertures existantes et remettant en cause l'ordonnement de la façade est interdit.

52.10. En cas de nouveaux percements d'ouvertures, les encadrements seront identiques aux encadrements des ouvertures existantes et respecteront l'ordonnement général de la façade (alignement et gabarit des ouvertures).

TOITURES DES CONSTRUCTIONS

52.11. A moins de réaliser une toiture terrasse, les toitures des constructions sur front de rue auront une pente comprise entre 35° et 45°, elles seront à deux pans minimum.

52.12. Les toitures des constructions neuves doivent être recouvertes soit de tuiles mécaniques soit de tuile ayant un aspect ardoise.

52.13. Les tuiles d'aspect canal sont interdites.

52.14. Les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

52.15. Les matériaux métalliques sont autorisés lorsque des contraintes techniques l'imposent.

52.16. Le faitage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

52.17. Les constructions annexes inférieures à 20m², les piscines couvertes et les marquises ne sont pas concernées par les règles 52.11 et 52.12.

CLOTURES

52.18. En front de rue :

- La hauteur des clôtures est limitée à 1m80 mesurée à partir du sol existant sur son emprise.

- Les murs de soutènement pourront être surélevés par des systèmes clairvoyants (grille, grillage...)
- Les piliers ne dépasseront pas 2m.
- Les plaques de béton supérieures à 0,5m sont interdites

52.19. En limites séparatives, la hauteur de la clôture est limitée à 1m80.

52.20. Les matériaux de clôtures destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits selon le nuancier communal.

52.21. Les clôtures doublées d'éléments végétaux (sauf résineux), tels que haies vives sont autorisées.

5.3 - PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER IDENTIFIE

53.1. Tous travaux sur un élément répertorié au titre de la protection, de la conservation, de la restauration, de la mise en valeur ou de la requalification figurant sur le règlement graphique devront faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme spécifique.

5.4 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

54.1. Toutes les constructions et installations ainsi que tous les aménagements autorisés devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

5.5 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION / SUBMERSION

55.1. Il n'a pas été fixé de règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs.

ARTICLE UB6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 - PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

61.1. 20% d'un seul tenant au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts perméables ou éco-aménagés.

61.2. Un arbre de moyenne ou haute tige doit être planté au moins tous les 250 m² de terrain libre de toute construction.

61.3. Les surfaces affectées au stationnement sont comptabilisées dans le pourcentage ci-dessus à condition d'être éco-aménagées et perméables.

6.2 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

62.1. Les plantations utilisées ne seront pas mono-spécifiques.

62.2. Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur insertion dans le tissu urbain.

62.3. Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout compostage à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

62.4. Les aires de stationnement de plus de trois places doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur insertion dans le tissu urbain.

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

6.3 - MAINTIEN ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

63.1. Les continuités écologiques prévues dans les aménagements routiers doivent être préservées (type passage de faune).

6.4 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

64.1. Les ripisylve de cours d'eau ainsi que tout élément naturel présent sur le site avant construction devront être préservés. En cas d'impossibilité, ils seront recréés à proximité immédiate.

6.5 - INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

65.1. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

65.2. Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné et à la charge du constructeur.

En cas d'impossibilité technique ou de trop-plein, les eaux pluviales doivent être recueillies séparément en l'absence de réseau unitaire (réseau d'eaux pluviales distinct du réseau d'assainissement).

65.3. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

65.4. Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

6.6 - CONTINUITES ECOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLOTURES

66.1. Les plantations utilisées pour les clôtures ne seront pas mono-spécifiques.

ARTICLE UZH7 – STATIONNEMENT**7.1 - STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES**

7.1.1. Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon les principes minima ci-dessous :

Destination de la construction	Zone Uzh
Habitat	
Maison d'habitation – logement individuel	2 places de stationnement hors garage hors clôture
Logement collectif	- 2 places par logement minimum - Places visiteurs : 1 place par immeuble collectif
Foyer de personnes âgées / Résidence étudiante	1 place pour 3 hébergements
Activités	
Artisanat	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Industrie, entrepôt	En nombre suffisant en rapport avec l'activité
Commerces < 100m ² de surf. de vente	3 places par 50m ² de surface de vente
Commerces > 100m ² de surf. de vente	1 place par tranche de 25m ² de surface de vente
Hôtel-restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant 1 place par chambre
Bureaux, services, professions libérales	1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher

7.1.2. Toute tranche de calcul débutée doit être arrondie à la tranche supérieure (Exemple : pour un nombre calculé de 7.3 places de stationnement, il sera retenu 8 places de stationnement). Le calcul applicable à tout établissement ou construction non précisé dans le tableau ci-dessus est celui auquel il est le plus directement assimilable.

7.1.3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré par le demandeur. Il n'est pas imposé de place de stationnement supplémentaire pour les transformations des immeubles existants s'il n'y a pas de changement de destination et d'augmentation du nombre de logements.

7.2 - MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

7.2.1. En cas de plusieurs destinations ou sous-destinations, le plus grand nombre de stationnement demandé au regard de l'article 7.1.1 fera office de minimum exigé lors de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UZH8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

8.0 - DISPOSITIONS GENERALES

80.1. Les règles prévues ci-dessous ne s'appliquent pas

- aux aménagements et extensions des constructions existantes, aux annexes (remises et abris de jardin)
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

8.1 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

81.1. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie en bon état de viabilité adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies et permettant d'assurer la sécurité des usagers.

81.2. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, à l'une de ces voies, présentant une gêne ou un danger pour la circulation sera interdit.

81.3. En cas de création de voie nouvelle privée ou publique, l'emprise totale minimum de celle-ci doit être de 8 mètres en double sens et 4 mètres en sens unique (voirie, trottoirs et stationnements le cas échéant).

81.4. Les voies privées devront permettre le passage des services d'incendie et de secours et avoir une largeur minimale de 4m.

81.5. Les voies nouvelles en impasse sont autorisées à condition que :

- Aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future n'est possible
- La poursuite de l'urbanisation n'est pas remise en cause
- Une place de retournement est aménagée pour les véhicules de service public
- La longueur totale doit être inférieure à 80m

8.2 - ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

82.1. L'accès conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres de largeur.

82.2. L'inconstructibilité due à l'enclavement ne peut être levée que par la production d'une servitude de passage en tout point au moins égale à 4 mètres de largeur instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

82.3. Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...)

82.4 Les garages collectifs (au-delà de deux garages sur une même propriété) doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie.

ARTICLE UZH9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.0 - DISPOSITIONS GENERALES

9.0.1. Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux, notamment lors d'opération d'aménagement.

9.0.2. En cas d'aménagement partiel, la conception des réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

9.0.3. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

9.1 - RESEAUX PUBLICS D'EAU

9.1.1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution.

9.1.2. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

9.1.3 Au sein des dispositions relatives à l'eau potable, que les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir du fait des conditions de leur utilisation notamment à l'occasion du phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du

réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

9.2 - RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

9.2.1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en électricité par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'électricité, le pétitionnaire devra justifier de sa capacité à fournir l'énergie requise par la construction par des techniques renouvelables ou par extension de réseau à sa charge.

9.2.2. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

9.3 - RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

9.3.1. L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément au zonage d'assainissement et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

9.3.2. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés et conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.

9.3.3. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées assainies domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

9.3.4. Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

9.3.5 Au sein des dispositions relatives à l'assainissement, que toute construction qui ne peut être raccordée techniquement au réseau collectif d'assainissement devra être doté d'un dispositif d'assainissement non collectif qui requerra la mise en œuvre d'une filière adaptée au contexte afin de ne pas porter atteinte à la qualité du milieu récepteur. Sa réalisation devra faire l'objet d'un contrôle de la part du SPANC avant rebouchage et devra être conforme au schéma directeur d'assainissement de la commune.

36

9.4 - IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

9.4.1. Aucun rejet sur le domaine public n'est autorisé

9.5 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

9.5.1. Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée (fourreau supplémentaire pour la fibre optique notamment)

LA ZONE « A ET AZH »

La zone agricole (A) est une zone permettant la construction de bâtiments destinés à l'activité agricole.

La zone agricole à dominante humide (Azh) interdit tout type de construction.

ARTICLE A1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1. Tout mode d'occupation autre que ceux précisés dans l'article A2 est interdit.

DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES SECTEURS AZH

1.2. Toute construction nouvelle est interdite

ARTICLE A2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

CONSTRUCTIONS AGRICOLES ET ANIMAUX

2.1. Les constructions des bâtiments d'exploitation sont autorisées, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public (ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U et AU).

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ET LEURS ANNEXES

2.2. En cas de création d'un siège d'une nouvelle exploitation agricole, la construction de l'habitation ne peut précéder celle des bâtiments d'activités qui la justifie. La demande de permis de construire de l'habitation ne pourra intervenir qu'après réception de la construction d'activités la justifiant.

2.3. Le logement de fonction doit être implanté à proximité immédiate du siège d'activité de l'exploitation et ne doit pas créer de mitage de l'espace agricole environnant. Pour éviter ce mitage, le logement sera localisé dans l'ensemble formé par les bâtiments existants (ou à créer) du siège d'exploitation ou sur une parcelle contiguë à ces bâtis (60m maximum entre l'habitation et les bâtiments d'exploitation). Sera évité toute construction de logement sur un îlot agricole séparé du siège de l'exploitation par une route ou un élément naturel.

2.4. Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient directement nécessaires et strictement indispensables à l'exercice de l'exploitation agricole. Elles devront justifier de la nécessité d'une présence permanente. L'exploitant doit donc apporter les éléments justifiant à la fois de son activité agricole et des besoins de la construction. Afin de permettre à l'autorité compétente d'apprécier ces éléments, le demandeur intéressé devra fournir les renseignements et les justificatifs nécessaires dans un dossier spécifique joint à la demande d'autorisation d'occupation du sol qui s'appuieront sur les critères de surface, de viabilité et de pérennité de l'exploitation (pour consultation des services compétents, Directions Départementale des Territoires, Chambre d'Agriculture).

CHANGEMENT DE DESTINATION ET DIVERSIFICATION DE L'ACTIVITE

2.5. Les changements de destination et la diversification de l'activité doivent demeurer accessoire et reposer sur l'activité principale agricole.

2.6. La création d'un gîte rural ne peut faire l'objet d'une construction neuve. Seule la transformation d'un bâtiment existant peut-être autorisée à cette fin. Le logement de l'exploitant ne peut être destiné à un changement de destination pour l'hébergement de loisirs pour justifier de la construction d'une nouvelle habitation.

2.7. Les changements de destination des constructions existantes sont autorisés à condition d'être destinées aux activités équestres, à l'hébergement hôtelier (ferme auberge/pédagogique, chambre d'hôtes, gîte, accueil d'étudiants à la ferme, salle de réception) ou à la transformation et au commerce de produits agricoles locaux (transformation / vente directe de produits)

2.8. Les unités de méthanisation et de compost sont autorisées.

AUTRE OCCUPATION DU SOL

2.9. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction

intervienne dans les cinq ans après le sinistre, sauf dans le cas où sa reconstruction le rendrait incompatible avec son environnement actuel.

2.10. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.11. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole, aux infrastructures de transport (y compris les pistes piétonnes et cyclables) ou aux fouilles archéologiques.

ARTICLE A3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE A4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.0 - REGLES GENERALES

40.1. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

40.2. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.1 - EMPRISE AU SOL

41.1. Il n'est pas fixé de règles.

4.2 - HAUTEUR

CALCUL DE LA HAUTEUR

42.1. La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle. En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

42.2. Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES

42.3. La hauteur de la construction ne devra pas dépasser 15m à l'égout de toit. Elle peut être dépassée pour des impératifs techniques et fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

42.4. La hauteur de la construction ne devra pas dépasser 6m à l'égout de toit.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

42.5. Annexes contigües à la construction principale : la hauteur du faîtage de l'annexe ne devra pas être supérieure à celui de la construction principale

42.6. Annexes non contigües à la construction principale : la hauteur est limitée à 3m au faîtage

HAUTEUR DES AUTRES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS

42.7. La hauteur maximale des mâts, pylônes et antennes ne doit pas être supérieure de plus de 2 mètres par rapport à la construction existante.

42.8. Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux éoliennes

4.3 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES

43.1. Les constructions seront implantées avec une marge minimale de :

- 10m par rapport à l'emprise publique ou privée dans le cas général
- 15m par rapport à une route départementale
- 20m par rapport à une route nationale

43.2. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée lorsque la nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante.

IMPLANTATION DES SAILLIES ET AUX INTERSECTIONS DES VOIES

43.4. Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, balcons...).

43.5. Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS D'INTERET GENERAL

43.6. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

4.4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

44.1. Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s)
- soit avec une marge minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives

IMPLANTATION DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS

44.2. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les articles 44.1 et 44.2, sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale, sauf à s'implanter sur une limite séparative.

IMPLANTATION DES PISCINES

44.3. Les piscines liées aux constructions à usage d'habitation doivent être implantées à au moins 5m des limites séparatives (margelle comprise)

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS D'INTERET GENERAL

44.4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

4.5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

45.1. Sur un même terrain, les constructions seront implantées :

- En contiguïté (constructions accolées)
- En maintenant une marge minimale de 5m entre chaque construction

45.2. Les saillies (balcons...) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions.

4.6 - CONTINUITÉ VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

46.1. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature).

ARTICLE A5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1 - RÈGLES VOLUMÉTRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS

51.1. Il n'est pas fixé de règles.

5.2 - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS GENERALES

52.1. Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.

FAÇADES DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ET LEURS ANNEXES

52.2. L'ensemble des façades constituées de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doit recevoir un parement ou être enduit selon le nuancier communal.

52.3. Les bardages sont autorisés, à condition de respecter les teintes du nuancier communal.

52.4. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites (type bac acier, tôles ondulées...).

FAÇADES DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ET LEURS ANNEXES

52.5. Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers devront respecter le nuancier communal et utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

MENUISERIES DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

52.6. Les volets roulants à caisson extérieur visible depuis l'espace public sont interdits.

Les menuiseries en bois devront être peintes, lasurées ou vernies selon le nuancier communal.

TOITURES DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

52.7. A moins de réaliser une toiture terrasse, les toitures des constructions sur front de rue auront une pente comprise entre 35° et 45°, seront à deux pans minimum.

52.8. Les toitures des constructions neuves doivent être recouvertes soit de tuiles mécaniques soit de tuile ayant l'aspect ardoise

52.9. Les tuiles d'aspect canal sont interdites.

52.10. Les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

52.11. Les matériaux métalliques sont autorisés lorsque des contraintes techniques l'imposent.

52.12. Le faitage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

52.13. Les constructions annexes inférieures à 20m², les piscines couvertes et les marquises ne sont pas concernées par les règles 52.11 et 52.12.

CLOTURES

52.14. En front de rue :

- La hauteur des clôtures est limitée à 1m80 mesurée à partir du sol existant sur son emprise.
- Les murs de soutènement pourront être surélevés par des systèmes clairvoyants (grille, grillage...)
- Les piliers ne dépasseront pas 2m.
- Les plaques de béton supérieures à 0,5m sont interdites

52.15. En limites séparatives, la hauteur de la clôture est limitée à 1m80.

52.16. Les matériaux de clôtures destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits selon le nuancier communal.

52.17. Les clôtures doublées d'éléments végétaux (sauf résineux), tels que haies vives sont autorisées.

5.3 - PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER IDENTIFIE

53.1. Tous travaux sur un élément répertorié au titre de la protection, de la conservation, de la restauration, de la mise en valeur ou de la requalification figurant sur le règlement graphique devront faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme spécifique.

5.4 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

54.1. Il n'est pas fixé de règles.

5.5 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION / SUBMERSION

55.1. Il n'a pas été fixé de règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs.

ARTICLE A6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 - PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

61.1. Il n'est pas fixé de règles.

6.2 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

62.3. Les plantations utilisées ne seront pas mono-spécifiques.

62.4. Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur insertion dans le tissu urbain.

62.5. Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout compostage à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

62.6. Les bâtiments techniques agricoles ou éventuellement à usage artisanal, situés à moins de 50m des voies ou habitations voisines devront être isolés par une rangée d'arbres, si leur implantation a des conséquences dommageables pour les habitations ou le site.

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

6.3 - MAINTIEN ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

63.1. Les continuités écologiques prévues dans les aménagements routiers doivent être préservées (type passage de faune).

6.4 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

64.1. Les ripisylves de cours d'eau, les haies de bocage ainsi que tout élément naturel présent sur le site avant construction devront être préservés pour contribuer à l'intégration des bâtiments dans leur environnement. En cas d'impossibilité, ils seront recréés à proximité immédiate.

6.5 - INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

65.1. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

65.2. Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné et à la charge du constructeur.

65.3. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

65.4. Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

6.6 - CONTINUITES ECOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLOTURES

66.1. Les plantations utilisées pour les clôtures ne seront pas mono-spécifiques.

ARTICLE A7 – STATIONNEMENT

7.1 - STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES

71.1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol devront être réalisées en dehors des voies publiques.

7.2 - MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

72.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

8.0 - DISPOSITIONS GENERALES

80.1. Les règles prévues ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux aménagements et extensions des constructions existantes, aux annexes (remises et abris de jardin)
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

8.1 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

81.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée), directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, en bon état de viabilité et :

- adaptée à l'importance et à la destination des constructions ou terrains desservis
- permettant d'assurer la sécurité publique
- permettant l'approche et l'utilisation des services d'incendie et de secours
- aménagée pour apporter la moindre gêne à la circulation publique

81.2. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, à l'une de ces voies, présentant une gêne ou un danger pour la circulation sera interdit.

81.3. En cas de création de voie nouvelle privée ou publique, l'emprise totale minimum de celle-ci doit être de 8 mètres en double sens et 4 mètres en sens unique (voirie, trottoirs et stationnements le cas échéant).

81.4. Les voies privées devront permettre le passage des services d'incendie et de secours et avoir une largeur minimale de 4m.

8.2 - ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

82.1. L'accès conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres de largeur.

82.2. L'inconstructibilité due à l'enclavement ne peut être levée que par la production d'une servitude de passage en tout point au moins égale à 4 mètres de largeur instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

82.3. Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie.

82.4. Les accès peuvent être interdits par le gestionnaire de la voirie en cas d'atteinte à la sécurité des usagers.

ARTICLE A9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.0 - DISPOSITIONS GENERALES

90.1. Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux

90.2. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

9.1 - RESEAUX PUBLICS D'EAU

91.1. En présence du réseau public d'alimentation en eau potable, toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit y être raccordée.

En l'absence du réseau public d'alimentation en eau potable, l'alimentation en eau est réalisée par les soins de l'exploitant, par captage, forage ou puits particuliers. Ces dispositifs sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dès sa réalisation ou son renforcement.

91.2. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

9.2 - RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

92.1. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

9.3 - RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

93.1. L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément au zonage d'assainissement et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

93.2. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés et conçus de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.

93.3. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées assainies domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

93.4. Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

93.5. Les eaux usées non domestiques doivent être traitées individuellement avant rejet dans le réseau collectif.

9.4 - IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

94.1. Il n'est pas fixé de règles.

9.5 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

95.1. Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée (fourreau supplémentaire pour la fibre optique notamment)

LA ZONE « N ET NZH »

Il s'agit des espaces naturels de la commune :

- Espaces forestiers et écologiques
- Espaces de jardin
- Périmètre du captage
- Les zones humides

ARTICLE N1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1. Tout mode d'occupation autre que ceux précisés dans l'article N2 est interdit.

ARTICLE N2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

DISPOSITIONS GENERALES

2.1. Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espaces boisés classés, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice des services publics.

SONT ADMISES, SOUS CONDITIONS, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES DANS LA ZONE N (NATURELLE) ET NZH (ZONE HUMIDE)

2.2. Les postes d'observation de la faune.

2.3. La réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics liés au transport d'énergie.

2.4. Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation, l'entretien ou la surveillance de la forêt et des cours d'eau.

2.5. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre, sauf dans le cas où sa reconstruction le rendrait incompatible avec son environnement actuel.

ARTICLE N3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE N4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 - EMPRISE AU SOL

41.1. L'emprise au sol est limitée à 35m² au total (dans la limite de deux constructions par unité foncière)

4.2 - HAUTEUR

CALCUL DE LA HAUTEUR

42.1. La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle. En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

42.2. Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

42.3. La hauteur maximale est fixée à 4m au faîtage

42.4. Cet article ne concerne pas les construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.3 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES

43.1. Les constructions seront implantées soit à l'alignement des voies et emprises, soit avec un recul minimal de 3m par rapport aux voies et emprises

IMPLANTATION DES SAILLIES ET AUX INTERSECTIONS DES VOIES

43.2. Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies peuvent être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS D'INTERET GENERAL

43.3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

4.4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

44.1. Les constructions doivent être implantées soit en limite(s) séparative(s), soit avec une marge minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS D'INTERET GENERAL

44.3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

4.5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

45.1. Il n'est pas fixé de règles.

4.6 - CONTINUITÉ VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

46.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1 - REGLES VOLUMETRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS

51.1. Il n'est pas fixé de règles.

5.2 - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS GENERALES

52.1. Les constructions s'intégreront dans les lignes du paysage et seront adaptées au site.

5.3 - PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER IDENTIFIE

53.1. Tous travaux sur un élément répertorié au titre de la protection, de la conservation, de la restauration, de la mise en valeur ou de la requalification figurant sur le règlement graphique devront faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme spécifique.

5.4 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

54.1. Il n'est pas fixé de règles.

5.5 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION / SUBMERSION

55.1. Il n'a pas été fixé de règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs.

ARTICLE N6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 - PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

61.1. Il n'est pas fixé de règles.

6.2 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

62.1. Il n'est pas fixé de règles.

6.3 - MAINTIEN ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

63.1. Les continuités écologiques prévues dans les aménagements routiers doivent être préservées (type passage de faune).

6.4 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

64.1. Les ripisylves de cours d'eau, les haies de bocage ainsi que tout élément naturel présent sur le site avant construction devront être préservés pour contribuer à l'intégration des bâtiments dans leur environnement. En cas d'impossibilité, ils seront recréés à proximité immédiate.

6.5 - INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

65.1. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

6.6 - CONTINUITES ECOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLOTURES

66.1. Les plantations utilisées pour les clôtures ne seront pas mono-spécifiques.

ARTICLE N7 – STATIONNEMENT

7.1 - STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES

71.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

8.0 - DISPOSITIONS GENERALES

80.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.0 - DISPOSITIONS GENERALES

90.1. Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

90.2. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

9.1 - RESEAUX PUBLICS D'EAU

91.1. En présence du réseau public d'alimentation en eau potable, toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit y être raccordée.

En l'absence du réseau public d'alimentation en eau potable, l'alimentation en eau est réalisée par les soins de l'exploitant, par captage, forage ou puits particuliers. Ces dispositifs sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dès sa réalisation ou son renforcement.

9.2 - RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

92.1. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

9.3 - RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

93.1. Les dispositifs d'assainissement individuels autonomes sont interdits dans les périmètres de protection rapprochée de captage des eaux inscrits sur les documents graphiques.

9.4 - IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

94.1. Il n'est pas fixé de règles.

9.5 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

95.1. Il n'est pas fixé de règles.