



Commune de MARLY la VILLE

DOSSIER DE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT

MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE MARLY-LA-VILLE

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

3 : REGLEMENT MODIFIÉ

Les modifications apportées au règlement dans le cadre de la présente déclaration de projet sont insérées en orange en gras pour faciliter leur repérage.

Les articles modifiés sont les suivants :

- 1 AU 6 p 73**
- 1 AU 10 p 75**
- 1 AU 11 p 76**
- 1 AU 12 p 77**

Mairie de MARLY la Ville
95670 MARLY-la-Ville
T : 01 34 47 46 46

JANVIER 2017

DOSSIER réalisé par :



Architecte Urbaniste

Dutertre et associées
9 chemin du Moulin
77950 Voisenon

SOMMAIRE

I – REGLEMENT APPLICABLE A CHAQUE ZONE	5
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	7
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	13
<i>CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA</i>	<i>15</i>
<i>CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB</i>	<i>25</i>
<i>CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC</i>	<i>35</i>
<i>CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD</i>	<i>46</i>
<i>CHAPITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE</i>	<i>56</i>
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	64
<i>CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 0AU</i>	<i>66</i>
<i>CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU</i>	<i>70</i>
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	80
<i>CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A</i>	<i>82</i>
<i>CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</i>	<i>88</i>
II – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES	92
- Les espaces boisés classés, plantations d’alignements et arbres isolés,	
- Les espaces publics et ou paysagers à protéger ou à mettre en valeur	
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d’intérêt général et aux espaces verts délimités	
- Les immeubles à protéger ou à mettre en valeur	
- Les secteurs de risque naturel de ruissellement	
- Les secteurs de risques naturels liés à la présence de carrières souterraines abandonnées	
- Les secteurs de risques naturels liés à la présence d’alluvions tourbeuses compressibles et risque de présence d’eau à moins d’un mètre de profondeur,	
- Les secteurs de risques naturels liés au tassement du sol dans les anciennes décharges	
- Les sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d’ordre culturel et/ou historique	
- Les secteurs de protection de la ressource en eau	
- Les secteurs de limitation du risque de pollution de l’aquifère capté	
- Les secteurs de risque lié au retrait / gonflement des sols argileux	
- Les secteurs de prise en compte de l’objectif de mixité sociale	

Les effets de ces prescriptions particulières se superposent aux dispositions des titres II, III et IV du présent règlement.

I – REGLEMENT APPLICABLE A CHAQUE ZONE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Marly la Ville, il est composé de documents graphiques et du présent document écrit.

1 Les documents graphiques

1.1 Nomenclature des documents graphiques

PLANS GENERAUX

Pièce 6.1	Plan de délimitation en zones	échelle : 1/5000 ^e
Pièce 6.2	Plan de délimitation en zones	échelle : 1/2000 ^e

1.2 Contenu des documents graphiques

Les plans de délimitation en zones couvrent l'ensemble de la commune. Ils indiquent pour chaque partie de territoire d'une part, le classement en zone et éventuellement en secteur de zone (selon la nomenclature figurant ci-après) et d'autre part, les parties de la commune concernées par des prescriptions particulières, détaillées au chapitre II du présent règlement.

1.3 Division du territoire en zones

Le PLU divise le territoire :

- en zones **U**rbaines, zones **U**,
- en zones **A** Urbaniser, zones **AU**,
- en zones **A**gricoles, zones **A**,
- en zones **N**aturelles et forestières, zones **N**.

Les zones urbaines sont repérées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre **U**, leurs règlements spécifiques sont regroupés au titre II du présent document et comprennent :

- La zone UA avec les secteurs de zone UAa, UAb et UAp
- La zone UB avec le secteur de zone UBa
- La zone UC avec le secteur de zone UCa
- La zone UD
- La zone UE

Les zones à urbaniser (zones à caractère naturel destinées à être urbanisées) sont repérées sur les documents graphiques d'un sigle commençant par la lettre **AU** précédé par un chiffre romain. Elles sont regroupées au titre III du présent document. Elles comprennent :

- La zone 0AU
- La zone 1AU avec les secteurs de zone 1AUh et 1AUm,

La zone agricole est repérée sur les documents graphiques par la lettre **A**.

Son règlement spécifique figure au titre IV du présent document.

Elle comprend quatre secteurs de zones Ab, Ac, Af, Ah et Ar.

La zone naturelle est repérée sur les documents graphiques par la lettre **N**.

Elle comprend un secteur de zone Nf

Son règlement spécifique figure titre IV du présent document.

2 Le règlement écrit

Le règlement écrit, énonce aux titres II et III et IV les règles applicables à chacune des zones, établies en application de l'article R 123-9 du code de l'urbanisme, et au chapitre 2 les règles particulières applicables aux secteurs définis en application des articles R 123-11 et R 123-12 du code de l'urbanisme. Lorsqu'un terrain est concerné par ces prescriptions particulières, le droit des sols qui lui est applicable est le résultat d'une part, des règles énoncées aux titres II et III pour la zone ou le secteur de zone dans lequel il est classé, et d'autre part, aux règles des prescriptions particulières énoncées pour le "secteur particulier" figurant au document graphique.

D'autres règles d'urbanisme s'appliquent en outre à l'ensemble du territoire.

2.1 Dispositions applicables à chacune des zones

Pour chacune des zones, les dispositions spécifiques applicables sont énoncées selon les 13 articles suivants :

Article 1	Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales
Article 3	Conditions d'accès et de desserte aux voiries
Article 4	Conditions de desserte par les réseaux
Article 5	Caractéristiques des terrains
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques ou privées
Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9	Emprise au sol des constructions
Article 10	Hauteur maximale des constructions
Article 11	Aspect extérieur des constructions
Article 12	Aires de stationnement des véhicules
Article 13	Espaces libres et plantations
Article 14	Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones du titre II ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

2.2 Dispositions particulières à certains secteurs de la commune

Les secteurs sont repérés aux documents graphiques, ils concernent des prescriptions particulières suivantes :

- Les espaces boisés classés,
- Les espaces publics et éléments paysagers à protéger ou à mettre en valeur
- Les sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour motifs d'ordre culturel t/ou historique
- Les immeubles à protéger ou à mettre en valeur au titre du patrimoine quotidien
- Les secteurs de risque naturel de ruissellement
- Les secteurs de risque naturel liés à la présence de carrières souterraines abandonnées
- Les secteurs de risque naturel liés à la présence d'alluvions tourbeuses compressibles et à la présence d'eau à moins d'un mètre de profondeur,
- Les secteurs de risque naturel liés au tassement du sol dans les anciennes décharges

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts
- Les secteurs de protection de la ressource en eau
- Les secteurs de limitation du risque de pollution de l'aquifère capté
- Les secteurs de risque lié au retrait / gonflement des sols argileux
- Les secteurs de prise en compte de l'objectif de mixité sociale

2.3 Autres règles d'urbanisme s'appliquant à la commune :

2.3.1 Articles du règlement national d'urbanisme

Les articles suivants d'ordre public, du règlement national d'urbanisme, demeurent applicables :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique ;
- R.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
- R.111-4 : desserte (sécurité des usagers), accès et stationnement ;
- R.111-14-2 : respect de l'action d'aménagement du territoire ;
- R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

2.3.2 Autres réglementations affectant l'usage des sols

Ces réglementations sont portées en annexes du dossier du plan local d'urbanisme conformément aux articles R 123-13 et R 123-14 du code de l'urbanisme, leurs dispositions se superposent avec celles résultant du règlement d'urbanisme.

- Les périmètres de droit de préemption urbain,
- Les schémas des réseaux d'eaux et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets,
- Les servitudes d'utilité publique.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA ZONE PLURIFONCTIONNELLE DU CENTRE ANCIEN DE PLUS FORTE DENSITE

Nota : Des secteurs de protection ou de risques repérés aux documents graphiques sous la forme de trames peuvent concerner cette zone, les prescriptions particulières correspondantes figurent à la fin de ce règlement.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les constructions à usage industriel et d'entrepôt.
- 1.2 Les constructions à usage artisanal, commercial, les exploitations agricoles et forestières et les installations classées sauf celles visées à l'article UA-2
- 1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers ainsi que le stationnement isolé des caravanes de plus de trois mois.
- 1.4 Les parcs d'attractions.
- 1.5 Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- 1.6 Les garages collectifs de caravanes.
- 1.7 Les affouillements et exhaussements de sol dont la hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou la profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m², sauf ceux visés à l'article UA-2.
- 1.8 Les carrières, décharges et les dépôts de toute nature.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Peuvent être autorisées :

- 2.1 Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auxquelles elles sont soumises dans le cadre de la législation pour la protection de l'environnement, à condition de correspondre à des activités de services aux habitants ou aux usagers du quartier.
- 2.2 Les constructions à usage commercial et d'artisanat, à condition :
 - de ne pas engendrer pour le voisinage, de gênes ou de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeur ou la circulation,
 - de garantir l'harmonie avec le cadre bâti environnant, notamment dans l'importance des emprises bâties par rapport à l'habitat avoisinant et la disposition des bâtiments par rapport aux constructions voisines.

- 2.3 Les extensions mesurées et l'aménagement des bâtiments agricoles existants, dans la mesure où ces modifications ne représentent pas une nuisance pour l'habitat avoisinant.
- 2.4 Dans les secteurs de zone UAa et UAb, les constructions et utilisations du sol devront être réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble couvrant l'intégralité de chaque secteur d'orientation d'aménagement et de programmation et devront être compatibles avec les dispositions figurant aux orientations d'aménagement et de programmation.
- 2.5 Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou à la lutte contre les inondations.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIES

3.1- ACCES

- 3.1.1 Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.
- 3.1.2 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.
- 3.1.3 Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à assurer la visibilité sur les voiries afférentes et être aménagés dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 3.1.4 Le nombre d'accès sur les voies publiques doit être limité au minimum nécessaire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.5 Les terrains issus de divisions parcellaires supérieures à deux lots à bâtir devront être desservis par un accès unique et commun.

3.2- VOIRIES

- 3.2.1 Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.2 Les voies en impasse et les accès particuliers doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie. La longueur des voies en impasse ne peut excéder 50 m.
- 3.2.3 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1- EAU POTABLE**

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2- ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Toute construction, installation générant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée aux égouts publics destinés au recueil des eaux domestiques.

Le raccordement peut être conditionné à l'obligation d'un traitement préalable.

4.3- ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...). La limitation de l'imperméabilisation des sols sera recherchée.

4.3.2 Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eau pluviales ne doivent pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval ou en amont par rapport à la situation préexistante.

4.3.3 Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement des parcelles. Ces équipements ainsi que ceux nécessaires au libre écoulement sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3.4 Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration ou raccordées au réseau public s'il existe, en conformité avec le règlement d'assainissement en vigueur, ou le cas échéant régulées vers un autre exutoire (fossé, caniveau, thalweg...) à condition de ne pas aggraver la concentration du flux ruisselé. La capacité locale d'infiltration du sol devra être examinée.

4.3.5 Le traitement qualitatif de l'effluent pluvial devra être adapté au risque de pollution généré par le projet et à la vulnérabilité du milieu récepteur.

4.3.6 La gestion interne des eaux pluviales des opérations d'ensemble répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone qui garantira la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales.

A défaut d'études particulières, il est impératif que :

- Des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales soient réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence vicennale.
- La totalité de la surface de l'opération soit gérée.
- Le débit de fuite de l'opération soit limité à 1l/s/ha.
- La vidange du dispositif de stockage soit assurée en moins de 2 jours.

4.3.7 Dans le secteur UAp, il est fait application de l'occurrence cinquantennale ainsi qu'un débit de fuite de l'opération limité à 0,7l/s/ha.

4.4- ELECTRICITE, GAZ, TELECOMMUNICATIONS

- 4.4.1 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.
- 4.4.2 Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

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

- 6.1 Les constructions devront être implantées à l'alignement de la voie et emprises publiques ou privées.

Nonobstant l'article 6.1 :

- 6.2 Des implantations en retrait pourront être autorisées, avec un minimum de 3m, sous réserve d'être en cohérence avec les implantations bâties avoisinantes et d'assurer la continuité à l'alignement par un mur de clôture.
- 6.3 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément à l'article 6.1, pourront être implantés soit à l'alignement, soit avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.
- 6.4 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit à l'alignement, soit observer un recul minimum au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction.
- 6.5 Dans les secteurs UAa et UAb, les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit avec un recul au moins égal à 3 m, et devront respecter les prescriptions de front bâti continu, d'alignement bâti, et de recul figurant aux schémas d'aménagement des orientations d'aménagement et de programmation.

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

- 7.1 A l'intérieur d'une bande de 15 m de large à compter de l'alignement, les constructions pourront être implantées soit en limite, soit en recul. A défaut d'une implantation en limite, les constructions devront être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction au droit de la limite, avec un minimum de 2,50 m. Lorsque le terrain présente une largeur de façade inférieure à 16 m, la construction sur au moins une limite latérale est obligatoire.

- 7.2 Au-delà de la bande de 15 m de large à compter de l'alignement, les constructions devront être implantées avec un recul au moins égal à la hauteur à l'égout du toit de la construction au droit de la limite, avec un minimum de 4,00 m. Ce minimum est ramené à 2,50 m pour les constructions annexes à rez-de-chaussée seul.

Nonobstant les articles 7.1 et 7.2 :

- 7.3 Les modifications, transformations ou extensions des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de l'article 7 pourront être réalisées sous réserve que les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives existantes ne soient pas diminuées.
- 7.4 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit en limite, soit observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction.
- 7.5 Les éoliennes ancrées au sol seront implantées avec un recul au moins égal à la hauteur totale de l'installation.
- 7.6 Les annexes telles que garages, abris de jardin ou remises pourront s'implanter sur les limites séparatives si la hauteur de l'annexe au droit de la limite ne dépasse pas 2,50m et la surface de plancher ou l'emprise au sol n'excède pas 20m².

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

- 8.1 Les constructions non jointives sur une même propriété, devront être implantées entre elles à une distance au moins égal à la moitié de la hauteur totale du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 4m. Ce minimum est ramené à 2,50m lorsqu'une des deux constructions est une annexe à rez-de-chaussée seul.
- 8.2 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de prescription particulière.
- 8.3 Nonobstant l'article 8.1, les modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants ne sont pas soumises à des règles d'implantations particulières, sous réserve que les distances entre bâtiment ne soient pas diminuées.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes et tous débords (balcons, porches, etc.).

- 9.1 Pour les terrains de moins de 250m², il n'est pas fixé d'emprise au sol.
- 9.2 Pour les terrains de plus de 250m², l'emprise au sol est fixée à un maximum de :
- 60% de l'unité foncière, pour les constructions à usage d'habitation, de bureaux et d'hébergement hôtelier
 - 500 m² pour les constructions à usage commercial
 - 300 m² pour les constructions à usage artisanal.
- 9.3 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 70% de l'unité foncière.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère en dessous de l'attique. La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction.

- 10.1 La hauteur des constructions ne devra pas excéder 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en dessous de l'attique, ni 4 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez-de-chaussée (R+2+C ou R+2+AT).
- 10.2 Les bâtiments à toiture terrasse pourront être surmontés d'un attique d'une emprise au plus égale à 40% de la surface de l'étage inférieur.
- 10.3 En cas de demi-niveaux, on considérera l'équivalent d'un niveau pour 3 m de hauteur comptée à partir du plancher bas de la construction.
- 10.4 Les agrandissements des bâtiments existants d'une hauteur supérieure aux maxima fixés à l'article 10.1 pourront présenter des hauteurs supérieures à ces valeurs, sans toutefois excéder la hauteur de la construction initiale.
- 10.5 Dans les secteurs UAa et UAb, la hauteur maximale est ponctuellement portée à 11,50 m et R+3+C ou R+3+AT, selon les localisations portées au schéma d'aménagement des orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

- 11.1 La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatibles avec le site et les paysages.

ASPECT EXTERIEUR

- 11.2 Tout projet de modification, transformation ou extension devra se faire en adéquation (formes, volumes, coloris, matériaux) avec la construction à laquelle il se rattache et avec les constructions voisines.

- 11.3 La façade principale, ainsi que la ligne de faîtage des constructions, doivent être parallèles ou perpendiculaires aux voies existantes ou à créer, ou correspondre à une direction de la composition dans l'environnement bâti existant.
- 11.4 Les murs extérieurs en maçonnerie des constructions doivent être peints ou enduits dans le respect des traditions locales (coloris, aspects, matériaux, ...) ou recevoir un bardage afin de permettre des économies d'énergie et préserver l'environnement.
- 11.5 Des matériaux plus contemporains, pourront être employés si la conception architecturale le justifie et si leur utilisation valorise l'emploi des matériaux traditionnels ou la mise en œuvre de dispositifs propices à l'économie d'énergie.

TOITURES

- 11.6 L'angle du toit doit être compris entre 35 et 45° pour les constructions dont la hauteur à l'égout du toit est inférieure ou égale à 5 m.
- 11.7 L'angle du toit doit être compris entre 30 et 40° pour les constructions dont la hauteur à l'égout du toit est supérieure à 5 m.
- 11.8 Les toitures terrasse sont autorisées si la conception architecturale le justifie. Elles seront privilégiées dans le cadre d'une valorisation et d'une préservation des qualités du cadre urbain existantes et des espaces intéressants (Eglise, Mairie), naturels ou classés.
- 11.9 Les tuiles plates ou à emboîtement, en terre cuite, doivent être utilisées pour la couverture des toits. Les bardeaux d'asphalte sont interdits.
- 11.10 Les panneaux solaires ou les dispositifs permettant d'économiser les énergies, sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent dans le paysage et dans une conception architecturale de qualité.
- 11.11 Le toit des annexes pourra être à un versant et présenter des pentes inférieures à celles fixées à l'article 11.6. Elles devront présenter la qualité de matériaux d'une construction principale.
- 11.12 Les toits des vérandas pourront être à un versant et présenter des pentes de toit inférieures à celles fixées cependant les matériaux utilisés devront être de qualité et pérennes
- 11.13 les extensions de constructions dont la pente de toit n'est pas conforme aux pentes indiquées aux articles 11.6 et 11.7, peuvent reprendre les pentes de la construction qu'elles étendent.

CLOTURES

- 11.12 Sur rue, les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être en maçonnerie et de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. L'utilisation de plaques de ciment préfabriqué est donc interdite. La hauteur sera au plus égale à celle d'un niveau de construction avec un minimum de 2,00m.
- 11.13 Les clôtures séparatives, végétales ou en grillage, ne pourront excéder 1,80m de hauteur. Cette hauteur est portée à 2,00 m pour les clôtures d'aspect traditionnel, en maçonnerie. Les clôtures en grillage sont obligatoirement doublées d'une haie végétale.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est exigé :

12.2 Pour les habitations individuelles :

2 places de stationnement dont une au moins couverte et intégrée à la construction,
2 emplacements vélos, dans un local intégré à la construction.

12.3 Pour les immeubles collectifs :

1 place de stationnement par logement de 2 pièces et moins,
2 places de stationnement par logement de 3 pièces et plus,
1 emplacement vélo par logement de 2 pièces et moins, dans un local intégré à la construction,
2 emplacements vélos par logement de 3 pièces et plus, dans un local intégré à la construction.

12.4 Pour les activités artisanales :

1 place pour 40 m² de surface de plancher pour la partie bureau
1 place pour 100 m² de surface de plancher pour la partie stockage et/ou production

12.5 Pour les activités de bureaux :

1 place pour 40 m² de surface de plancher

12.6 Pour les commerces :

Jusqu'à 500 m² de surface de vente, le nombre de place exigible sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité. Au-delà, il est exigé une place pour 40 m² de surface de plancher.

12.7 Pour les hôtels :

1 place par chambre
1 place, pour les cars, par tranche de 100 places.

12.8 Pour les immeubles collectifs, trois quart des stationnements seront obligatoirement réalisés en sous-sol ou intégrés à la construction.

12.9 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m² de surface de plancher. Pour les vélos, il est exigé le même nombre de places que pour les automobiles.

12.10 Pour les agrandissements, restructurations ou changements d'affectation, le nombre de places de stationnement sera calculé par application des ratios ci-dessus à la totalité des m² de surfaces de planchers conservées ou créées.

12.11 Toutefois pour les agrandissements, restructurations ou changements d'affectation, n'ayant pas pour effet d'augmenter de plus de 50% la surface de plancher initiale, le nombre de places de stationnement existant initialement dans la parcelle, sera complété par application des ratios ci-dessus, aux seuls m² de surface de plancher créée.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.2 Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.
- 13.3 Un traitement des franges paysagères sera prévu autour des parcs de stationnement et de leurs accès.
- 13.4 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve d'un remplacement par une plantation d'essence locale dans un délai de 2 ans.
- 13.5 Les haies végétales seront constituées d'essences locales : charmes, aubépine, noisetiers etc. ce qui exclut les thuyas. Elles peuvent être rehaussées d'arbustes à fleur.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non règlementé

CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB ZONE PLURIFONCTIONNELLE A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT DE PLUS FAIBLE DENSITE

Nota : Des secteurs de protection ou de risques repérés aux documents graphiques sous la forme de trames peuvent concerner cette zone, les prescriptions particulières correspondantes figurent à la fin de ce règlement.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, les exploitations agricoles et forestières.
- 1.2 Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, d'artisanat, de commerces et les installations classées sauf celles visés à l'article UB-2.
- 1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers ainsi que le stationnement isolé des caravanes de plus de trois mois.
- 1.4 Les parcs d'attractions.
- 1.5 Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- 1.6 Les garages collectifs de caravanes.
- 1.7 Les affouillements et exhaussements de sol dont la hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou la profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m², sauf ceux visés à l'article UB-2.
- 1.8 Les carrières, décharges et les dépôts de toute nature.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Peuvent être autorisées :

- 2.1 Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auxquelles elles sont soumises dans le cadre de la législation pour la protection de l'environnement, à condition de correspondre à des activités de services aux habitants ou aux usagers du quartier.
- 2.2 Les constructions à usage de bureaux, d'artisanat, de commerce et d'hébergement hôtelier, à condition :
 - de ne pas engendrer pour le voisinage, de gênes ou de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeur ou la circulation,
 - de garantir l'harmonie avec le cadre bâti environnant, notamment dans l'importance des emprises bâties par rapport à l'habitat avoisinant et la disposition des bâtiments par rapport aux constructions voisines.

- 2.3 Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou à la lutte contre les inondations.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIES

3.1- ACCES

- 3.1.1 Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.
- 3.1.2 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.
- 3.1.3 Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique à assurer la visibilité sur les voiries afférentes et être aménagées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 3.1.4 Le nombre d'accès sur les voies publiques doit être limité au minimum nécessaire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.5 Les terrains issus de divisions parcellaires supérieures à deux lots à bâtir devront être desservis par un accès unique et commun.

3.2- VOIRIES

- 3.2.1 Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.2 Les voies en impasse et les accès particuliers doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie. La longueur des voies en impasse ne peut excéder 50 m.
- 3.2.3 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1- EAU POTABLE

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2- ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Toute construction, installation générant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée aux égouts publics destinés au recueil des eaux domestiques.

Le raccordement peut être conditionné à l'obligation d'un traitement préalable.

4.3- ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...). La limitation de l'imperméabilisation des sols sera recherchée.

4.3.2 Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eau pluviales ne doivent pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval ou en amont par rapport à la situation préexistante.

4.3.3 Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement des parcelles. Ces équipements ainsi que ceux nécessaires au libre écoulement sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3.4 Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration ou raccordées au réseau public s'il existe, en conformité avec le règlement d'assainissement en vigueur, ou le cas échéant régulées vers un autre exutoire (fossé, caniveau, thalweg...) à condition de ne pas aggraver la concentration du flux ruisselé. La capacité locale d'infiltration du sol devra être examinée.

4.3.5 Le traitement qualitatif de l'effluent pluvial devra être adapté au risque de pollution généré par le projet et à la vulnérabilité du milieu récepteur.

4.3.6 La gestion interne des eaux pluviales des opérations d'ensemble répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone qui garantira la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales.

A défaut d'études particulières, il est impératif que :

- Des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales soient réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence vicennale.
- La totalité de la surface de l'opération soit gérée.
- Le débit de fuite de l'opération soit limité à 1l/s/ha.
- La vidange du dispositif de stockage soit assurée en moins de 2 jours.

4.4- ELECTRICITE, GAZ, TELECOMMUNICATIONS

4.4.1 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.

4.4.2 Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

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

6.1 Les constructions doivent être édifiées avec un recul au moins égal à 4,00 m par rapport à l'alignement.

Nonobstant l'article 6.1 :

6.2 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantés, conformément à l'article 6.1, pourront être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

6.3 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit à l'alignement, soit observer un recul minimum au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction.

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

7.1 Sur les terrains dont la largeur de façade est inférieure à 16 m, les constructions pourront être implantées soit en limite latérale, soit avec un recul au moins égal aux marges d'isolement décrites à l'article 7.3.

7.2 Sur les terrains dont la largeur de façade est supérieure à 16 m, les constructions doivent respecter les marges d'isolement décrites à l'article 7.3.

7.3 La largeur de la marge d'isolement au droit des limites séparatives est au moins égale à la hauteur à l'égout du toit de la construction par rapport au niveau du terrain naturel, avec un minimum de 4,00 m. Ce minimum est ramené à 2,50 m pour les constructions annexes à rez-de-chaussée seul.

7.4 La construction dans les marges d'isolement latérales des parcelles déjà bâties et d'une largeur inférieure à 10 m est interdite. Toutefois, les modifications, transformations ou extensions des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de l'article 7 pourront être réalisées sous réserve que les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives existantes ne soient pas diminuées.

7.5 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit en limites latérales soit observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction.

- 7.6 Les éoliennes ancrées au sol seront implantés avec un recul au moins égal à la hauteur totale de l'installation.
- 7.7 Les annexes telles que garages, abris de jardin ou remises pourront s'implanter sur les limites séparatives si la hauteur de l'annexe au droit de la limite ne dépasse pas 2,50m et la surface de plancher ou l'emprise au sol n'excède pas 20m².

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

- 8.1 La distance entre deux bâtiments, ne doit pas être inférieure à la hauteur totale du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 4,00 mètres.
Cette distance peut être réduite à la hauteur totale du bâtiment le moins élevé avec le même minimum, lorsque celui-ci ne comporte pas sur les façades faisant face à l'autre bâtiment des baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.
Cette distance est réduite à la moitié de la hauteur totale du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 2,50 m pour les parties de construction en vis-à-vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.
- 8.2 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de prescription particulière.
- 8.3 Nonobstant l'article 8.1, les modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants ne sont pas soumises à des règles d'implantation particulière, sous réserve que les distances entre bâtiments ne soient pas diminuées.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes et tous débords (balcons, porches, etc.).

- 9.1 L'emprise au sol est fixée à un maximum de :
- 40% de l'unité foncière, pour les constructions à usage d'habitation, de bureaux et d'hébergement hôtelier
 - 300 m² pour les constructions à usage commercial en secteur UBa et 150 m² dans le reste de la zone
 - 200 m² pour les constructions à usage artisanal.
- 9.2 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère en dessous de l'attique. La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction.

- 10.1 La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en dessous de l'attique, ni 3 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez-de-chaussée (R+1+C ou R+1+AT).
- 10.2 Les bâtiments à toiture terrasse pourront être surmontés d'un attique d'une emprise au plus égale à 40% de la surface de l'étage inférieur.
- 10.3 En cas de demi-niveaux, on considérera l'équivalent d'un niveau pour 3m de hauteur comptée à partir du plancher bas de la construction.
- 10.4 Les agrandissements des bâtiments existants d'une hauteur supérieure aux maxima fixés à l'article 10.1 pourront présenter des hauteurs supérieures à celles définies à l'article 10.1 sans toutefois excéder la hauteur de la construction initiale.
- 10.5 Nonobstant les dispositions ci-dessus, la hauteur à l'égout ou à l'acrotère en dessous de l'attique pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, est fixée à 9 m, mesurée à partir du sol naturel.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

- 11.1 La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatibles avec le site et les paysages.

ASPECT EXTERIEUR

- 11.2 Tout projet de modification, transformation ou extension devra se faire en adéquation (formes, volumes, coloris, matériaux) avec la construction à laquelle elle se rattache et avec les constructions voisines.
- 11.3 La façade principale, ainsi que la ligne de faîtage des constructions, doivent être parallèles ou perpendiculaires aux voies existantes ou à créer, ou correspondre à une direction de la composition dans l'environnement bâti existant.
- 11.4 Les murs extérieurs en maçonnerie des constructions et les murs bahuts doivent être peints ou enduits dans le respect des traditions locales (coloris, aspects, matériaux,...) ou recevoir un bardage afin de permettre des économies d'énergie et préserver l'environnement.

- 11.5 Des matériaux plus contemporains, pourront être employés si la conception architecturale le justifie et si leur utilisation valorise l'emploi des matériaux traditionnels ou la mise en œuvre de dispositifs propices à l'économie d'énergie.

TOITURES

- 11.6 L'angle du toit doit être compris entre 35 et 45° pour les constructions dont la hauteur totale à l'égout du toit est inférieure ou égale à 5,00 m.
- 11.7 L'angle du toit doit être compris entre 30 et 40° pour les constructions dont la hauteur à l'égout du toit est supérieure à 5,00 m.
- 11.8 Les toitures terrasse sont autorisées si la conception architecturale le justifie. Elles seront privilégiées dans le cadre d'une valorisation et d'une préservation des qualités du cadre urbain existantes et des espaces intéressants (Eglise, Mairie), naturels ou classés.
- 11.9 Les tuiles plates ou à emboîtement, en terre cuite, doivent être utilisées pour les couvertures des toits. Les bardeaux d'asphalte sont interdits.
- 11.10 Les panneaux solaires ou les dispositifs permettant d'économiser les énergies sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent dans le paysage et dans une conception architecturale de qualité.
- 11.11 Le toit des annexes pourra être à un versant et présenter des pentes inférieures à celles fixées à l'article 11.6. Elles devront présenter la qualité de matériaux d'une construction principale.
- 11.12 Les toits des vérandas pourront être à un versant et présenter des pentes de toit inférieures à celles fixées cependant les matériaux utilisés devront être de qualité et pérennes
- 11.13 les extensions de constructions dont la pente de toit n'est pas conforme aux pentes indiquées aux articles 11.6 et 11.7, peuvent reprendre les pentes de la construction qu'elles étendent.

CLOTURES

- 11.12 La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,80 m lorsqu'elles sont constituées de haies végétales, maçonnerie, grille et 1,50 m lorsqu'elles sont en grillage.
- 11.13 Sur rue, les clôtures sont constituées par des haies végétales, des grilles et des grillages ainsi que de murs bahuts surmontés de grilles ou d'un dispositif à clairevoie. La hauteur des murs bahut n'excédera pas 1/3 de la hauteur totale de la clôture.
- 11.14 Sur rue, l'utilisation de plaques de ciment préfabriqué, en clôture, est interdite.
- 11.15 Sur rue, les grilles et les clôtures composées de murs bahuts pourront être doublées d'une haie végétale, mais l'occultation des dispositifs à clairevoie surmontant les murs bahuts est interdite.
- 11.16 Les clôtures existantes qui présentent un intérêt architectural pourront être maintenues et prolongées avec les mêmes caractéristiques.
- 11.17 Des prescriptions pourront être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines et/ou au sein d'une même propriété.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est exigé :

12.2 Pour les habitations individuelles :

2 places de stationnement dont une au moins couverte et intégrée à la construction,
2 emplacements vélos, dans un local intégré à la construction.

12.3 Pour les immeubles collectifs :

1 place de stationnement par logement de 2 pièces et moins,
2 places de stationnement par logement de 3 pièces et plus,
1 emplacement de vélo par logement de 2 pièces et moins, dans un local intégré à la construction,
2 emplacements de vélos par logement de 3 pièces et plus, dans un local intégré à la construction.

12.4 Pour les activités artisanales :

1 place pour 40 m² de surface de plancher pour la partie bureau
1 place pour 100 m² de surface de plancher pour la partie stockage et/ou production

12.5 Pour les activités de bureaux :

1 place pour 40 m² de surface de plancher

12.6 Pour les commerces :

Le nombre de place exigible sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.

12.7 Pour les hôtels :

1 place par chambre
1 place, pour les cars, par tranche de 100 places.

12.8 Pour les logements collectifs, trois quart des stationnements seront obligatoirement réalisés en sous-sol ou intégrés à la construction.

12.9 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m² de surface de plancher. Pour les vélos, il est exigé le même nombre de places que pour les automobiles.

12.10 Pour les agrandissements, restructurations ou changements d'affectation, le nombre de places de stationnement sera calculé par application des ratios ci-dessus à la totalité des m² de surfaces de planchers conservées ou créées.

12.11 Toutefois pour les agrandissements, restructurations ou changements d'affectation, n'ayant pas pour effet d'augmenter de plus de 50% la surface de plancher initiale, le nombre de places de stationnement existant initialement dans la parcelle, sera complété par application des ratios ci-dessus, aux seuls m² de surface de plancher créée.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.2 Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.
- 13.3 Un traitement des franges paysagères sera prévu autour des parcs de stationnement et de leurs accès.
- 13.4 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve d'un remplacement par une plantation d'essence locale dans un délai de 2 ans.
- 13.5 Les haies végétales seront constituées d'essences locales : charmes, aubépine, noisetiers etc. ce qui exclut les thuyas. Elles peuvent être rehaussées d'arbustes à fleur.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé

CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

ZONE PLURIFONCTIONNELLE A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT DE PLUS FAIBLE DENSITE

Nota : Des secteurs de protection ou de risques repérés aux documents graphiques sous la forme de trames peuvent concerner cette zone, les prescriptions particulières correspondantes figurent à la fin de ce règlement.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, les exploitations agricoles et forestières.
- 1.2 Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, d'artisanat, de commerces et les installations classées sauf celles visés à l'article UC-2.
- 1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers ainsi que le stationnement isolé des caravanes de plus de trois mois.
- 1.4 Les parcs d'attractions.
- 1.5 Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- 1.6 Les garages collectifs de caravanes.
- 1.7 Les affouillements et exhaussements de sol dont la hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou la profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m², sauf ceux visés à l'article UC-2.
- 1.8 Les carrières, décharges et les dépôts de toute nature.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Peuvent être autorisées :

- 2.1 Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auxquelles elles sont soumises dans le cadre de la législation pour la protection de l'environnement, à condition de correspondre à des activités de services aux habitants ou aux usagers du quartier.
- 2.2 Les constructions à usage de bureaux, d'artisanat, de commerce et d'hébergement hôtelier, à condition :
 - de ne pas engendrer pour le voisinage, de gênes ou de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeur ou la circulation,
 - de garantir l'harmonie avec le cadre bâti environnant, notamment dans l'importance des emprises bâties par rapport à l'habitat avoisinant et la disposition des bâtiments par rapport aux constructions voisines.

- 2.3 Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou à la lutte contre les inondations.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIES

3.1- ACCES

- 3.1.1 Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.
- 3.1.2 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.
- 3.1.3 Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à assurer la visibilité sur les voiries afférentes et être aménagés dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 3.1.4 Le nombre d'accès sur les voies publiques doit être limité au minimum nécessaire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.5 Les terrains issus de divisions parcellaires devront être desservis par un accès unique et commun.

3.2- VOIRIES

- 3.2.1 Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.2 Les voies en impasse et les accès particuliers doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie. La longueur des voies en impasse ne peut excéder 50 m.
- 3.2.3 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1- EAU POTABLE

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2- ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Toute construction, installation générant des eaux usées doit obligatoirement être raccordée aux égouts publics destinés au recueil des eaux domestiques.

Le raccordement peut être conditionné à l'obligation d'un traitement préalable.

4.3- ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...). La limitation de l'imperméabilisation des sols sera recherchée.

4.3.2 Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eau pluviales ne doivent pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval ou en amont par rapport à la situation préexistante.

4.3.3 Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement des parcelles. Ces équipements ainsi que ceux nécessaires au libre écoulement sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3.4 Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration ou raccordées au réseau public s'il existe, en conformité avec le règlement d'assainissement en vigueur, ou le cas échéant régulées vers un autre exutoire (fossé, caniveau, thalweg...) à condition de ne pas aggraver la concentration du flux ruisselé. La capacité locale d'infiltration du sol devra être examinée.

4.3.5 Le traitement qualitatif de l'effluent pluvial devra être adapté au risque de pollution généré par le projet et à la vulnérabilité du milieu récepteur.

4.3.6 La gestion interne des eaux pluviales des opérations d'ensemble répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone qui garantira la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales.

A défaut d'études particulières, il est impératif que :

- Des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales soient réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence vicennale.
- La totalité de la surface de l'opération soit gérée.
- Le débit de fuite de l'opération soit limité à 1l/s/ha.
- La vidange du dispositif de stockage soit assurée en moins de 2 jours.

4.4- ELECTRICITE, GAZ, TELECOMMUNICATIONS

4.4.1 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.

4.4.2 Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

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

- 6.1 En secteur de zone UCa, les constructions doivent être édifiées dans une bande d'implantation, comprise entre 4 et 7m à partir de l'alignement.
- 6.2 Dans le reste de la zone, les constructions doivent être édifiées avec un recul au moins égal à 4m par rapport à l'alignement.

Nonobstant les articles 6.1 et 6.2 :

- 6.3 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées, conformément aux articles 6.1 et 6. 2, pourront, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.
- 6.4 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit à l'alignement, soit observer un recul minimum au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction.

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

- 7.1 Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparatives latérales soit selon les marges d'isolement définies à l'article 7.3.
- 7.2 Dans le secteur de zone UCa, l'implantation sur au moins une limite séparative est obligatoire.
- 7.3 La largeur de la marge d'isolement au droit des limites séparatives est au moins égale à la hauteur à l'égout du toit de la construction par rapport au niveau du terrain naturel, avec un minimum de 4,00 m. Ce minimum est ramené à 2,50 m pour les constructions annexes à rez-de-chaussée seul.
- 7.4 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit en limites latérales, soit observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction.
- 7.5 Les éoliennes ancrées au sol seront implantées avec un recul au moins égal à la hauteur totale de l'installation.

- 7.6 Les annexes telles que garages, abris de jardin ou remises pourront s'implanter sur les limites séparatives si la hauteur de l'annexe au droit de la limite ne dépasse pas 2,50m et la surface de plancher ou l'emprise au sol n'excède pas 20m².

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

Les constructions sur une même propriété doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant des pièces principales d'habitation ou de travail ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes et tous débords (balcons, porches, etc.).

- 9.1 L'emprise au sol est fixée à un maximum de :
- 45% de l'unité foncière, pour les constructions à usage d'habitation, de bureaux et d'hébergement hôtelier en secteur de zone UCa
 - 40% de l'unité foncière, pour les constructions à usage d'habitation, de bureaux et d'hébergement hôtelier dans le reste de la zone
 - 150 m² pour les constructions à usage commercial
 - 200 m² pour les constructions à usage artisanal.
- 9.2 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, il est fixé une emprise au sol maximale de 55% de l'unité foncière.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère en dessous de l'attique. La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction.

- 10.1 La hauteur des constructions à l'égout du toit ou à l'acrotère, mesurée à partir du sol naturel, ne devra pas excéder 7 mètres, ni excéder 2 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris rez-de-chaussée (R+1 ou R+C).
- 10.2 En cas de demi-niveaux, on considérera l'équivalent d'un niveau pour 3 m de hauteur comptée à partir du plancher bas de la construction.

- 10.3 Les agrandissements des bâtiments existants d'une hauteur supérieure aux maxima fixés à l'article 10.1 pourront présenter des hauteurs supérieures à ces valeurs sans toutefois excéder la hauteur de la construction initiale.
- 10.4 La hauteur totale des annexes (abris, vérandas, ...) ne pourra excéder 3,50 m.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

- 11.1 La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatibles avec le site et les paysages.

ASPECT EXTERIEUR

- 11.2 Tout projet de modification, transformation ou extension devra se faire en adéquation (formes, volumes, coloris, matériaux) avec la construction à laquelle il se rattache et avec les constructions voisines.
- 11.3 La façade principale, ainsi que la ligne de faîtage des constructions, doivent être parallèles ou perpendiculaires aux voies existantes ou à créer, ou correspondre à une direction de la composition dans l'environnement bâti existant.
- 11.4 Les murs extérieurs en maçonnerie des constructions doivent être peints ou enduits dans le respect des traditions locales (coloris, aspects, matériaux,...) ou recevoir un bardage afin de permettre des économies d'énergie et préserver l'environnement.
- 11.5 Des matériaux plus contemporains, pourront être employés si la conception architecturale le justifie et si leur utilisation valorise l'emploi des matériaux traditionnels ou la mise en œuvre de dispositifs propices à l'économie d'énergie.

TOITURES

- 11.6 L'angle du toit doit être compris entre 35 et 45° pour les constructions dont la hauteur à l'égout du toit est inférieure ou égale à 5 m.
- 11.7 L'angle du toit doit être compris entre 30 et 40° pour les constructions dont la hauteur à l'égout du toit est supérieure à 5 m.
- 11.8 Les toitures terrasse sont autorisées si la conception architecturale le justifie. Elles seront privilégiées dans le cadre d'une valorisation et d'une préservation des qualités du cadre urbain existantes et des espaces intéressants (Eglise, Mairie), naturels ou classés.
- 11.9 Les tuiles plates ou à emboîtement, en terre cuite, doivent être utilisées pour les couvertures des toits. Les bardeaux d'asphalte sont interdits.
- 11.10 Les panneaux solaires ou les dispositifs permettant d'économiser les énergies sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent dans le paysage et dans une conception architecturale de qualité.
- 11.11 Le toit des annexes pourra être à un versant et présenter des pentes inférieures à celles fixées à l'article 11.6. Elles devront présenter la qualité de matériaux d'une construction principale.

11.12 Les toits des vérandas pourront être à un versant et présenter des pentes de toit inférieures à celles fixées cependant les matériaux utilisés devront être de qualité et pérennes

11.13 les extensions de constructions dont la pente de toit n'est pas conforme aux pentes indiquées aux articles 11.6 et 11.7, peuvent reprendre les pentes de la construction qu'elles étendent.

CLOTURES

11.12 La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,80 m lorsqu'elles sont constituées de haies végétales, maçonnerie, grille et 1,50 m lorsqu'elles sont en grillage. Dans le cas d'une rue en pente, des hauteurs supérieures peuvent être autorisées.

11.13 Sur rue, les clôtures sont constituées par des haies végétales, des grilles et des grillages ainsi que des murs bahuts surmontés de grilles ou d'un dispositif à clairevoie. La hauteur des murs bahut n'excédera pas 1/3 de la hauteur totale de la clôture. Dans le cas d'une rue en pente, des hauteurs supérieures peuvent être autorisées.

11.14 En cas de renouvellement de clôture ne respectant pas à l'origine les proportions de l'article 11.13, les proportions de la clôture initiale pourront être maintenues.

11.15 Sur rue, l'utilisation de plaques de ciment préfabriqué, en clôture, est interdite

11.16 Sur rue, les grilles et les clôtures composées de murs bahuts pourront être doublées d'une haie végétale, mais l'occultation des dispositifs à clairevoie surmontant les murs bahuts est interdite.

11.17 Les clôtures existantes qui présentent un intérêt architectural pourront être maintenues et prolongées avec les mêmes caractéristiques.

11.18 Des prescriptions pourront être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines et/ou au sein d'une même propriété.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est exigé :

12.2 Pour les habitations individuelles :

2 places de stationnement dont une au moins couverte et intégrée à la construction,
2 emplacements vélos, dans un local intégré à la construction.

12.3 Pour les immeubles collectifs :

1 place de stationnement par logement de 2 pièces et moins,
2 places de stationnement par logement de 3 pièces et plus,
1 emplacement vélo par logement de 2 pièces et moins, dans un local intégré à la construction,
2 emplacements vélos par logement de 3 pièces et plus, dans un local intégré à la construction.

- 12.3 Pour les activités artisanales :
1 place pour 40 m² de surface de plancher pour la partie bureau
1 place pour 100 m² de surface de plancher pour la partie stockage et/ou production
- 12.4 Pour les activités de bureaux :
1 place pour 40 m² de surface de plancher
- 12.5 Pour les commerces :
Le nombre de place exigible sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.
- 12.6 Pour les hôtels :
1 place par chambre
1 place, pour les cars, par tranche de 100 places.
- 12.7 Pour les logements collectifs, trois quart des stationnements seront obligatoirement réalisés en sous-sol ou intégrés à la construction.
- 12.8 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m² de surface de plancher. Pour les vélos, il est exigé le même nombre de places que pour les automobiles.
- 12.9 Pour les agrandissements, restructurations ou changements d'affectation, le nombre de places de stationnement sera calculé par application des ratios ci-dessus à la totalité des m² de surfaces de planchers conservées ou créées.
- 12.10 Toutefois pour les agrandissements, restructurations ou changements d'affectation, n'ayant pas pour effet d'augmenter de plus de 50% la surface de plancher initiale, le nombre de places de stationnement existant initialement dans la parcelle, sera complété par application des ratios ci-dessus, aux seules m² de surface de plancher créées.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.2 Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.
- 13.3 Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et des voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par 100m² d'espace non construit.

- 13.4 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve d'un remplacement par une plantation d'essence locale dans un délai de 2 ans.
- 13.5 Les haies végétales seront constituées d'essences locales : charmes, aubépine, noisetiers etc. ce qui exclut les thuyas. Elles peuvent être rehaussées d'arbustes à fleur.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

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

Non réglementé

CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD
ZONE PLURIFONCTIONNELLE A VOCATION DOMINANTE D'HABITAT
DU HAMEAU DE LA SUCRERIE

Nota : Des secteurs de protection ou de risques repérés aux documents graphiques sous la forme de trames peuvent concerner cette zone, les prescriptions particulières correspondantes figurent à la fin de ce règlement.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, industriel, d'entrepôt, les exploitations agricoles et forestières.
- 1.2 Les constructions à usage de bureaux, de commerce et d'artisanat ainsi que les installations classées sauf celles visées à l'article UD-2
- 1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers ainsi que le stationnement isolé des caravanes de plus de trois mois.
- 1.4 Les parcs d'attractions.
- 1.5 Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- 1.6 Les garages collectifs de caravanes.
- 1.7 Les affouillements et exhaussements de sol dont la hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou la profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m², sauf ceux visés à l'article UD-2.
- 1.8 Les carrières, décharges et les dépôts de toute nature.

ARTICLE UD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Peuvent être autorisées :

- 2.1 Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auxquelles elles sont soumises dans le cadre de la législation pour la protection de l'environnement, à condition de correspondre à des activités de services aux habitants ou aux usagers du quartier.
- 2.2 Les constructions à usage de bureaux, d'artisanat et de commerce, à condition :
 - de ne pas engendrer pour le voisinage, de gênes ou de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeur ou la circulation,
 - de garantir l'harmonie avec le cadre bâti environnant, notamment dans l'importance des emprises bâties par rapport à l'habitat avoisinant et la disposition des bâtiments par rapport aux constructions voisines.

- 2.3 Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou à la lutte contre les inondations.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 – ACCES ET VOIRIES

3.1- ACCES

- 3.1.1 Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.
- 3.1.2 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.
- 3.1.3 Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique à assurer la visibilité sur les voiries afférentes et être aménagées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 3.1.4 Le nombre d'accès sur les voies publiques doit être limité au minimum nécessaire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.2- VOIRIES

- 3.2.1 Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.2 Les voies en impasse et les accès particuliers doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie. La longueur des voies en impasse ne peut excéder 50 m.
- 3.2.3 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1- EAU POTABLE

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2- ASSAINISSEMENT

Toute construction, installation générant des eaux usées doit obligatoirement être raccordée aux égouts publics destinés au recueil des eaux domestiques.

Le raccordement peut être conditionné à l'obligation d'un traitement préalable.

4.2- ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

- 4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...). La limitation de l'imperméabilisation des sols sera recherchée.
- 4.3.2 Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eau pluviales ne doivent pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval ou en amont par rapport à la situation préexistante.
- 4.3.3 Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement des parcelles. Ces équipements ainsi que ceux nécessaires au libre écoulement sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 4.3.4 Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration ou raccordées au réseau public s'il existe, en conformité avec le règlement d'assainissement en vigueur, ou le cas échéant régulées vers un autre exutoire (fossé, caniveau, thalweg...) à condition de ne pas aggraver la concentration du flux ruisselé. La capacité locale d'infiltration du sol devra être examinée.
- 4.3.5 Le traitement qualitatif de l'effluent pluvial devra être adapté au risque de pollution généré par le projet et à la vulnérabilité du milieu récepteur.
- 4.3.6 La gestion interne des eaux pluviales des opérations d'ensemble répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone qui garantira la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales.

A défaut d'études particulières, il est impératif que :

- Des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales soient réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence cinquantennale.
- La totalité de la surface de l'opération soit gérée.
- Le débit de fuite de l'opération soit limité à 0,7l/s/ha.
- La vidange du dispositif de stockage soit assurée en moins de 2 jours.

4.4- ELECTRICITE, GAZ, TELECOMMUNICATIONS

- 4.4.1 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.
- 4.4.2 Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

ARTICLE UD 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1 Les constructions doivent être édifiées avec un recul au moins égal à 5 m par rapport à l'alignement.

Nonobstant l'article 6.1 :

6.2 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées, conformément à l'article 6.1, pourront être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

6.3 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit à l'alignement, soit observer un recul minimum au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction.

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

7.1 Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparatives latérales soit selon les marges d'isolement définies à l'article 7.2.

7.2 La largeur de la marge d'isolement au droit des limites séparatives est au moins égale à la hauteur à l'égout du toit de la construction par rapport au niveau du terrain naturel, avec un minimum de 4,00 m. Ce minimum est ramené à 2,50 m pour les constructions annexes à rez-de-chaussée seul.

7.3 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit en limites latérales, soit observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction.

7.4 Les éoliennes ancrées au sol seront implantées avec un recul au moins égal à la hauteur totale de l'installation.

7.5 Les annexes telles que garages, abris de jardin ou remises pourront s'implanter sur les limites séparatives si la hauteur de l'annexe au droit de la limite ne dépasse pas 2,50m et la surface de plancher ou l'emprise au sol n'excède pas 20m².

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

Les constructions sur une même propriété doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant des pièces principales d'habitation ou de travail ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue, sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes et tous débords (balcons, porches, etc.).

- 9.1 L'emprise au sol est fixée à un maximum de :
- 30% de l'unité foncière, pour les constructions à usage d'habitation
 - 100 m² pour les constructions à usage de bureaux
 - 200 m² pour les constructions à usage artisanal.
 - 150 m² pour les constructions à usage commercial.
- 9.2 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, il est fixé une emprise au sol maximale de 40% de l'unité foncière.

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère en dessous de l'attique. La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction.

- 10.1 La hauteur des constructions à l'égout du toit ou à l'acrotère, mesurée à partir du sol naturel, ne devra pas excéder 7 mètres, ni excéder 2 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris rez-de-chaussée (R+1 ou R+C).
- 10.2 En cas de demi-niveaux, on considérera l'équivalent d'un niveau pour 3 m de hauteur comptée à partir du plancher bas de la construction.
- 10.3 Les agrandissements des bâtiments existants d'une hauteur supérieure aux maxima fixés à l'article 10.1 pourront présenter des hauteurs supérieures à ces valeurs sans toutefois excéder la hauteur de la construction initiale.
- 10.4 La hauteur totale des annexes (abris, vérandas, ...) ne pourra excéder 3,50 m.

- 10.5 Nonobstant les dispositions ci-dessus, la hauteur à l'égout ou à l'acrotère en dessous de l'attique pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, est fixée à 9 m, mesurée à partir du sol naturel.

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR

- 11.1 La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatibles avec le site et les paysages.

ASPECT EXTERIEUR

- 11.2 Tout projet de modification, transformation ou extension devra se faire en adéquation (formes, volumes, coloris, matériaux) avec la construction à laquelle il se rattache et avec les constructions voisines.
- 11.3 La façade principale, ainsi que la ligne de faîtage des constructions, doivent être parallèles ou perpendiculaires aux voies existantes ou à créer, ou correspondre à une direction de la composition dans l'environnement bâti existant.
- 11.4 Les murs extérieurs en maçonnerie des constructions doivent être peints ou enduits dans le respect des traditions locales (coloris, aspects, matériaux, ...) ou recevoir un bardage afin de permettre des économies d'énergie et préserver l'environnement.
- 11.5 Des matériaux plus contemporains, pourront être employés si la conception architecturale le justifie et si leur utilisation valorise l'emploi des matériaux traditionnels ou la mise en œuvre de dispositifs propices à l'économie d'énergie.

TOITURES

- 11.6 L'angle du toit doit être compris entre 35 et 45° pour les constructions dont la hauteur à l'égout du toit est inférieure ou égale à 5 m.
- 11.7 L'angle du toit doit être compris entre 30 et 40° pour les constructions dont la hauteur à l'égout du toit est supérieure à 5 m.
- 11.8 Les toitures terrasse sont autorisées si la conception architecturale le justifie. Elles seront privilégiées dans le cadre d'une valorisation et d'une préservation des qualités du cadre urbain existantes et des espaces intéressants (Eglise, Mairie), naturels ou classés.
- 11.9 Les tuiles plates ou à emboîtement, en terre cuite, doivent être utilisées pour les couvertures des toits. Les bardeaux d'asphalte sont interdits.
- 11.10 Les panneaux solaires ou les dispositifs permettant d'économiser les énergies sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent dans le paysage et dans une conception architecturale de qualité.
- 11.11 Le toit des annexes pourra être à un versant et présenter des pentes inférieures à celles fixées à l'article 11.6. Elles devront présenter la qualité de matériaux d'une construction principale.

- 11.12 Les toits des vérandas pourront être à un versant et présenter des pentes de toit inférieures à celles fixées cependant les matériaux utilisés devront être de qualité et pérennes
- 11.13 les extensions de constructions dont la pente de toit n'est pas conforme aux pentes indiquées aux articles 11.6 et 11.7, peuvent reprendre les pentes de la construction qu'elles étendent.

CLOTURES

- 11.12 La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,80 m lorsqu'elles sont constituées de haies végétales, maçonnerie, grille et 1,50 m lorsqu'elles sont en grillage.
- 11.13 Sur rue, les clôtures sont constituées par des haies végétales, des grilles et des grillages ainsi que des murs bahuts surmontés de grilles ou d'un dispositif à clairevoie. La hauteur des murs bahut n'excédera pas 1/3 de la hauteur totale de la clôture.
- 11.14 En cas de renouvellement de clôture ne respectant pas à l'origine les proportions de l'article 11.13, les proportions de la clôture initiale pourront être maintenues.
- 11.15 Sur rue, l'utilisation de plaques de ciment préfabriqué, en clôture, est interdite.
- 11.16 Sur rue, les grilles et les clôtures composées de murs bahuts pourront être doublées d'une haie végétale, mais l'occultation des dispositifs à clairevoie surmontant les murs bahuts est interdite.
- 11.17 Les clôtures existantes qui présentent un intérêt architectural pourront être maintenues et prolongées avec les mêmes caractéristiques.
- 11.18 Des prescriptions pourront être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines et/ou au sein d'une même propriété.

ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est exigé :

- 12.2 Pour les habitations individuelles :
2 places de stationnement dont une au moins couverte et intégrée à la construction,
2 emplacements vélos, dans un local intégré à la construction.
- 12.3 Pour les immeubles collectifs :
1 place de stationnement par logement de 2 pièces et moins,
2 places de stationnement par logement de 3 pièces et plus,
1 emplacement vélo par logement de 2 pièces et moins, dans un local intégré à la construction,
2 emplacements vélos par logement de 3 pièces et plus, dans un local intégré à la construction.

- 12.4 Pour les activités artisanales :
1 place pour 40 m² de surface de plancher pour la partie bureau
1 place pour 100 m² de surface de plancher pour la partie stockage et/ou production
- 12.5 Pour les activités de bureaux :
1 place pour 40 m² de surface de plancher
- 12.6 Pour les commerces :
Le nombre de place exigible sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.
- 12.7 Pour les logements collectifs, trois quart des stationnements seront obligatoirement réalisés en sous-sol ou intégrés à la construction.
- 12.8 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m² de surface de plancher. Pour les vélos, il est exigé le même nombre de places que pour les automobiles.
- 12.9 Pour les agrandissements, restructurations ou changements d'affectation, le nombre de places de stationnement sera calculé par application des ratios ci-dessus à la totalité des m² de surfaces de planchers conservées ou créées.
- 12.10 Toutefois pour les agrandissements, restructurations ou changements d'affectation, n'ayant pas pour effet d'augmenter de plus de 50% la surface de plancher initiale, le nombre de places de stationnement existant initialement dans la parcelle, sera complété par application des ratios ci-dessus, aux seuls m² de surface de plancher créées.

ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.2 Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.
- 13.3 Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et les voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par 100 m² d'espace non construit.
- 13.4 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve d'un remplacement par une plantation d'essence locale dans un délai de 2 ans.
- 13.5 Les haies végétales seront constituées d'essences locales : charmes, aubépine, noisetiers etc. ce qui exclut les thuyas. Elles peuvent être rehaussées d'arbustes à fleur.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

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

Non réglementé

CHAPITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE ZONE A VOCATION D'ACTIVITES

Nota : Des secteurs de protection ou de risques repérés aux documents graphiques sous la forme de trames peuvent concerner cette zone, les prescriptions particulières correspondantes figurent à la fin de ce règlement.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les constructions à d'exploitations agricoles et forestières.
- 1.2. Les constructions à usage de commerce et d'habitation ainsi que les installations classées sauf celles visées à l'article UE-2.
- 1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers ainsi que le stationnement isolé des caravanes de plus de trois mois.
- 1.4 Les parcs d'attractions.
- 1.5 Les garages collectifs de caravanes.
- 1.6 Les affouillements et exhaussements de sol dont la hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou la profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m², sauf ceux visés à l'article UE-2.
- 1.7 Les carrières, décharges et les dépôts de toute nature.

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Peuvent être autorisées :

- 2.1 Les constructions à usage d'habitation des personnes, dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone.
- 2.2 Les constructions à usage de commerces dans le cadre de la constitution d'un pôle de service pour les entreprises et le personnel de la zone.
- 2.3 Les installations classées pour la protection de l'environnement, quelque soit le régime auxquelles elles sont soumises au titre de la législation pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou de nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la circulation. En outre, leurs exigences de fonctionnement à la date d'ouverture de l'activité, ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries et les réseaux d'assainissement.

- 2.4 Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.
- 2.5 Les installations, constructions et les travaux de toutes natures nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIES

3.1- ACCES

- 3.1.1 Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.
- 3.1.2 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.
- 3.1.3 Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à n'occasionner aucune gêne à la circulation publique, à assurer la visibilité sur les voiries afférentes et être aménagées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 3.1.4 Les portails d'entrée des parcelles privées seront implantés avec un recul par rapport à l'alignement garantissant le fait de ne pas générer de remontée de file sur la voirie publique. Ce recul devra être au minimum de 16.5 m.
- 3.1.5 Le nombre d'accès sur les voies publiques doit être limité au minimum nécessaire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.2- VOIRIES

- 3.2.1 Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.2 Les voies en impasse et les accès particuliers doivent être aménagés de telle sorte que les poids lourds et les véhicules des services publics puissent faire demi-tour.
- 3.2.3 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1- EAU POTABLE**

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2- ASSAINISSEMENT EAUX USEES

- 4.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement. Le raccordement peut être conditionné à l'obligation d'un traitement préalable.
- 4.2.2. Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R.111-12 du code de l'urbanisme.

4.3- ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

- 4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...). La limitation de l'imperméabilisation des sols sera recherchée.
- 4.3.2 Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eau pluviales ne doivent pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval ou en amont par rapport à la situation préexistante.
- 4.3.3 Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement des parcelles. Ces équipements ainsi que ceux nécessaires au libre écoulement sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 4.3.4 Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration ou raccordées au réseau public s'il existe, en conformité avec le règlement d'assainissement en vigueur, ou le cas échéant régulées vers un autre exutoire (fossé, caniveau, thalweg...) à condition de ne pas aggraver la concentration du flux ruisselé. La capacité locale d'infiltration du sol devra être examinée.
- 4.3.5 Le traitement qualitatif de l'effluent pluvial devra être adapté au risque de pollution généré par le projet et à la vulnérabilité du milieu récepteur.
- 4.3.6 La gestion interne des eaux pluviales des opérations d'ensemble répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone qui garantira la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales.

A défaut d'études particulières, il est impératif que :

- Des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales soient réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence vicennale.
- La totalité de la surface de l'opération soit gérée.

- Le débit de fuite de l'opération soit limité à 1l/s/ha.
- La vidange du dispositif de stockage soit assurée en moins de 2 jours.

4.4- ELECTRICITE, GAZ, TELECOMMUNICATIONS

- 4.4.1 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.
- 4.4.2 Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- 6.1 Les constructions devront être édifiées avec un recul, par rapport à l'alignement, au moins égal à la hauteur totale de la construction avec un minimum de 10 m.

Nonobstant l'article 6.1 :

- 6.2 Les agrandissements des constructions existantes pourront observer un recul au moins égal à celui de la construction existante.
- 6.3 Les constructions à usage d'habitations des personnes, dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées, pourront être implantées avec un recul minimum au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction.
- 6.4 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs, notamment ferroviaires, pourront être implantées, soit à l'alignement soit observer un recul minimum au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction.

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

- 7.1 Les constructions devront observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction avec un minimum de 5 m.
- 7.2 Nonobstant l'article 7.1, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs et les constructions à usage d'habitation des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées, pourront être implantées soit en limite latérale, soit observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction.

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

- 8.1 La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter une distance égale à celle entre les deux bâtiments, et ne doit pas être inférieure à la hauteur totale du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 10 mètres.
Cette distance est réduite à la moitié de la hauteur totale du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 8 m dans le cas où les murs sont aveugles.
- 8.2 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif il n'est pas fixé de prescription.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes et tous débords (balcons, porches, etc.).

- 9.1 L'emprise au sol est fixée à un maximum de 60% de l'unité foncière.
- 9.2 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, il est fixé une emprise au sol maximale de 65% de l'unité foncière.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction. La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

- 10.1 La hauteur totale des constructions, hors ouvrages techniques, mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel, ne peut excéder 15 mètres, sauf en limite de la zone UB et du secteur de zone UCa où la hauteur maximale est fixée à 12 m.
- 10.2 Pour les ouvrages techniques des activités autorisées, tels que les pylônes, machinerie, élévateurs et autres superstructures, la hauteur maximale est la hauteur prescrite à l'article 10.1 majorée de 5 m.
- 10.3 Les agrandissements des bâtiments existants d'une hauteur supérieure au maximum fixé à l'article 10.1, pourront présenter des hauteurs supérieures à ces valeurs, sans toutefois excéder la hauteur totale et à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction initiale.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1 La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatibles avec le site et les paysages.

ASPECT EXTERIEUR

11.2 Toute construction doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages, y compris les annexes et les enseignes.

11.3 Toute expression de fausse structure ou de faux matériaux est interdite.

11.4 Lorsque les matériaux de remplissage, tels que les briques creuses, parpaings, seront utilisés, ils ne pourront rester apparents sur les parements extérieurs des bâtiments.

11.5 L'emploi de matériaux de type ciment, ne sera autorisé que teintés dans la masse.

11.6 Sont formellement interdites toutes dépendances construites avec des matériaux de récupération.

11.7 Les bâtiments ou parties de bâtiments réalisées en bardage le seront en pose horizontale ou en bardage plan.

11.8 Les constructions à faibles pentes devront être traitées avec des acrotères de manière à ne pas rendre visibles les pentes des versants.

CLOTURES

11.9 La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m.

11.10 Les clôtures seront constituées soit par des grillages à maille rigide, soit par des grilles à barreaudage. Elles pourront comporter une partie pleine sur une hauteur de 0,50 m.

11.11 Les clôtures sur rue et en limite séparative seront doublées d'une haie vive.

11.12 Nonobstant les articles 11.9, 11.10 et 11.11, pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est exigé :

12.2 Pour les activités artisanales :

1 place pour 40 m² de surface de plancher pour la partie bureau,

1 place pour 100 m² de surface de plancher pour la partie d'activités artisanales,
1 emplacement vélo pour 150 m² de la surface de plancher totale.

12.3 Pour les activités de bureaux :

1 place pour 40 m² de surface de plancher,
1 emplacement vélo pour 150 m² de surface de plancher.

12.4 Pour les activités industrielles :

1 place pour 40 m² de surface de plancher pour la partie bureaux,
1 place pour 100 m² de surface de plancher pour la partie de locaux destinés à la production,
1 place pour 250 m² de surface de plancher pour la partie d'entrepôt,
1 emplacement vélo pour 150 m² de surface de plancher de la partie de bureaux ou de locaux destinés à la production.

Ces surfaces ne comprennent pas les aires destinées au stationnement des poids lourds, qui seront aménagées en plus.

12.5 Pour les hôtels :

1 place par chambre,
1 place, pour les cars, par tranche de 100 places.

12.6 Pour les constructions à usage d'habitat autorisées sous condition :

1 place de stationnement par logement autorisé,
1 emplacement vélo par logement, dans un local intégré à la construction.

12.7 Pour les commerces autorisés sous condition dans le pôle commercial :

Le nombre de place exigible sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.

12.8 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m² de surface de plancher. Pour les vélos, il est exigé le même nombre de places que pour les automobiles.

12.9 Pour les agrandissements, restructurations ou changements d'affectation, le nombre de places de stationnement sera calculé par application des ratios ci-dessus à la totalité des m² de surfaces de planchers conservées ou créées.

12.10 Toutefois pour les agrandissements, restructurations ou changements d'affectation, n'ayant pas pour effet d'augmenter de plus de 50% la surface de plancher initiale, le nombre de places de stationnement existant initialement dans la parcelle, sera complété par application des ratios ci-dessus, aux seuls m² de surface de plancher hors œuvre nette créées.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être traités en espaces verts d'agrément et doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par 100 m² d'espace non construit

- 13.2 Un traitement des franges paysagères sera prévu autour des parcs de stationnement et leurs accès et des aires de stockage.
- 13.3 Au droit des limites séparatives constituant une limite avec une zone agricole ou naturelle, et le plus près possible des clôtures, des plantations d'arbres de hautes tiges devront être réalisées.
- 13.4 Au droit des limites séparatives constituant une limite avec une zone urbaine à vocation dominante d'habitat, et le plus près possible des clôtures, des haies vives de 1.50 m de haut devront être plantées.
- 13.5 Les haies végétales seront constituées d'essences locales : charmes, aubépine, noisetiers etc. ce qui exclut les thuyas. Elles peuvent être rehaussées d'arbustes à fleur.
- 13.6 Nonobstant les articles 13.1 à 13.5, pour constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

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

Non règlementé

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE OAU ZONE D'URBANISATION FUTURE, FERMEE A L'URBANISATION

Nota : Des secteurs de protection ou de risques repérés aux documents graphiques sous la forme de trames peuvent concerner cette zone, les prescriptions particulières correspondantes figurent à la fin de ce règlement.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE OAU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sauf ceux visés à l'article 2.

ARTICLE OAU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Peuvent être autorisés :

Les travaux d'infrastructure, les affouillements et exhaussements de sol liés à des équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des installations de services publics et d'intérêts collectifs à condition qu'ils respectent le cadre environnant.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE OAU 3 – ACCES ET VOIRIES

3.1- ACCES

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

3.2- VOIRIES

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE OAU 4 – DESSERTES PAR LES RESEAUX

4.1- EAU POTABLE

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

4.2- ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

4.3- ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

4.4- ELECTRICITE, GAZ, TELECOMMUNICATIONS

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE 0AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE 0AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif devront observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

ARTICLE 0AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif devront observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

ARTICLE 0AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE 0AU 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE 0AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE 0AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE 0AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE 0AU 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATION – ESPACES BOISES

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 0AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS dans la zone 0AU.

CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU ZONE D'URBANISATION FUTURE PLURIFONCTIONNELLE OUVERTE A L'URBANISATION SOUS CONDITIONS

Nota : Des secteurs de protection ou de risques repérés aux documents graphiques sous la forme de trames peuvent concerner cette zone, les prescriptions particulières correspondantes figurent à la fin de ce règlement.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les constructions à usage agricole et forestier, d'entrepôt et industriel.
- 1.2 Les constructions à usage artisanal, commercial, de bureaux et les installations classées sauf celles visées à l'article 1AU-2
- 1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers ainsi que le stationnement isolé des caravanes de plus de trois mois.
- 1.4 Les parcs d'attractions.
- 1.5 Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- 1.6 Les garages collectifs de caravanes.
- 1.7 Les affouillements et exhaussements de sol dont la hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou la profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m², sauf ceux visés à l'article 1AU-2.
- 1.8 Les carrières, décharges et les dépôts de toute nature.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

- 2.1 Dans la zone 1AU, les constructions devront être réalisées :
 - dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble couvrant l'intégralité de chaque secteur d'orientation d'aménagement et de programmation,
 - et devront être compatibles avec les dispositions figurant aux orientations d'aménagement et de programmation,
 - et sous réserve que les équipements nécessaires et consécutifs à l'opération soient pris en charge par l'aménageur.

Peuvent être autorisées :

- 2.2 Les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales, de bureaux à condition :
 - de ne pas engendrer pour le voisinage, de gênes ou de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeur ou la circulation,

- de garantir l'harmonie avec le cadre bâti environnant, notamment dans l'importance des emprises bâties par rapport à l'habitat avoisinant et la disposition des bâtiments par rapport aux constructions voisines.
- 2.3 Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou à la lutte contre les inondations.
- 2.4 Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auxquelles elles sont soumises dans le cadre de la législation pour la protection de l'environnement, à condition de correspondre à des activités de services aux habitants ou aux usagers du quartier.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIES

3.1- ACCES

- 3.1.1 Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.
- 3.1.2 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.
- 3.1.3 Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à assurer la visibilité sur les voiries afférentes et être aménagées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 3.1.4 Le nombre d'accès sur les voies publiques doit être limité au minimum nécessaire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.2- VOIRIES

- 3.2.1 Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.2 Les voies en impasse et les accès particuliers doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie. ~~La longueur des voies en impasse ne peut excéder 50 m.~~
- 3.2.3 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**4.1- EAU POTABLE**

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2- ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Toute construction, installation, générant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée aux égouts publics destinés au recueil des eaux domestiques. Le raccordement peut être conditionné à l'obligation d'un traitement préalable.

4.3- ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...). La limitation de l'imperméabilisation des sols sera recherchée.

4.3.2 Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eau pluviales ne doivent pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval ou en amont par rapport à la situation préexistante.

4.3.3 Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement des parcelles. Ces équipements ainsi que ceux nécessaires au libre écoulement sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3.4 Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration ou raccordées au réseau public s'il existe, en conformité avec le règlement d'assainissement en vigueur, ou le cas échéant régulées vers un autre exutoire (fossé, caniveau, thalweg...) à condition de ne pas aggraver la concentration du flux ruisselé. La capacité locale d'infiltration du sol devra être examinée.

4.3.5 Le traitement qualitatif de l'effluent pluvial devra être adapté au risque de pollution généré par le projet et à la vulnérabilité du milieu récepteur.

4.3.6 La gestion interne des eaux pluviales des opérations d'ensemble répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone qui garantira la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales.

A défaut d'études particulières, il est impératif que :

- Des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales soient réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence vicennale.
- La totalité de la surface de l'opération soit gérée.
- Le débit de fuite de l'opération soit limité à 1l/s/ha.
- La vidange du dispositif de stockage soit assurée en moins de 2 jours.

4.3.7 Dans le secteur 1AUm, il est fait application de l'occurrence cinquantennale ainsi qu'un débit de fuite de l'opération limité à 0,7l/s/ha.

- 4.3.8 Dans le secteur 1AUh, il est fait application de l'occurrence vicennale ainsi qu'un débit de fuite de l'opération limité à 1l/s/ha et de l'occurrence cinquantennale ainsi qu'un débit de fuite de l'opération limité à 0,7l/s/ha, selon la séparation des bassins versants portée au schéma directeur d'assainissement.

4.4- ELECTRICITE, GAZ, TELECOMMUNICATIONS

- 4.4.1 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.
- 4.4.2 Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- 6.1 Les constructions seront implantées soit à l'alignement soit avec un retrait par rapport aux limites publiques au moins égal à 3 m.
Dans le secteur de zone 1AUm, le retrait est fixé à 8 m de la limite EST
Dans le secteur 1AUa, les constructions nouvelles seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait des emprises publiques existantes ou futures.
Le long des limites sur les voies nouvelles Est Ouest, le retrait sera au minimum de 5 m et maximum de 10 mètres.
- 6.2 Dans les secteurs 1AU et 1AUh, les constructions devront en outre respecter les prescriptions de front bâti, d'alignement bâti, de sens d'implantation et de recul figurant aux schémas d'aménagement des orientations d'aménagement et de programmation.

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

- 7.1 Les constructions seront implantées soit en limite soit avec un recul de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies.
- 7.2 Les constructions seront implantées avec un recul au moins égal à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment à construire par rapport aux limites séparatives n'aboutissant pas aux voies avec un minimum de 4 m.

- 7.3 Les éoliennes ancrées au sol seront implantées avec un recul au moins égal à la hauteur totale de l'installation.

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

- 8.1 Les constructions devront être implantées soit jointives soit séparées par une distance au moins égale à 2,50 m.
- 8.2 Dans le secteur de zone 1AUm, il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes et tous débords (balcons, porches, etc.).

- 9.1 L'emprise au sol est fixée à un maximum de :
- 40% de l'unité foncière, pour les constructions à usage d'habitation, de bureaux et d'hébergement hôtelier
 - 300 m² pour les constructions à usage commercial.
 - 200 m² pour les constructions à usage artisanal.
- 9.2 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 50% de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère en dessous de l'attique. La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction.

- 10.1 Dans le secteur de zone 1AUm, la hauteur totale des constructions est fixée à 10 m pour les constructions avec des toitures à versants et à 7 m pour les autres modes de couvertures (faibles pentes, cintrés, toitures terrasses,...). Pour les constructions à toiture à versant, il est en outre, fixé une hauteur maximale de 7 m à l'égout de toiture.
- 10.2 La hauteur des constructions ne devra pas excéder 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en dessous de l'attique, mesurée à partir du sol naturel, ni 4 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels ou attique et rez-de-chaussée (R+ 2+C ou R+2+ATT).
- 10.3 Les bâtiments à toiture terrasse pourront être surmontés d'un attique d'une emprise au plus égale à 40% de la surface de l'étage inférieur.

- 10.4 En cas de demi-niveaux, on considérera l'équivalent d'un niveau pour 3 m de hauteur comptée à partir du plancher bas de la construction.
- 10.5 Les agrandissements des bâtiments existants d'une hauteur supérieure aux maxima fixés à l'article 10.1 pourront présenter des hauteurs supérieures à celles définies à l'article 10.1 sans toutefois excéder la hauteur de la construction initiale.
- 10.6 Nonobstant l'article 10.2, dans la zone 1AU et dans **les secteurs 1AUa** et 1AUh la hauteur maximale est ponctuellement portée à 11,50 m **à l'égout soit R+3+C** ou R+3+ATT selon les localisations portées aux schémas d'aménagement des orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

- 11.1 La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatibles avec le site et les paysages.

ASPECT EXTERIEUR

- 11.2 Tout projet de modification, transformation ou extension devra se faire en adéquation (formes, volumes, coloris, matériaux) avec la construction à laquelle il se rattache et avec les constructions voisines.
- 11.3 La façade principale, ainsi que la ligne de faîtage des constructions, doivent être parallèles ou perpendiculaires aux voies existantes ou à créer, ou correspondre à une direction de la composition dans l'environnement bâti existant ou projeté.
- 11.4 Les murs extérieurs en maçonnerie des constructions doivent être peints ou enduits dans le respect des traditions locales (coloris, aspects, matériaux, ...) ou recevoir un bardage afin de permettre des économies d'énergie et préserver l'environnement.
- 11.5 Des matériaux plus contemporains, pourront être employés si la conception architecturale le justifie et si leur utilisation valorise l'emploi des matériaux traditionnels ou la mise en œuvre de dispositifs propices à l'économie d'énergie.

TOITURES

- 11.6 L'angle du toit doit être compris entre 35 et 45° pour les constructions dont la hauteur à l'égout du toit est inférieure ou égale à 5 m.
- 11.7 L'angle du toit doit être compris entre 30 et 40° pour les constructions dont la hauteur à l'égout du toit est supérieure à 5 m.
- 11.8 Les toitures terrasse sont autorisées si la conception architecturale le justifie. Elles seront privilégiées dans le cadre d'une valorisation et d'une préservation des qualités du cadre urbain existantes et des espaces intéressants (Eglise, Mairie), naturels ou classés.
- 11.9 Dans le secteur 1AUm, il n'est pas fixé de prescriptions particulières concernant les matériaux utilisés pour la couverture des toits dans la mesure où ils s'intègrent dans le paysage et dans une conception architecturale de qualité.

- 11.10 Dans le reste de la zone pour les toitures à versant visées aux articles 11.6 et 11.7, les tuiles plates ou à emboîtement, en terre cuite, doivent être utilisées pour la couverture des toits. Les bardeaux d'asphalte sont interdits. Pour les autres toitures, il n'est pas fixé de prescriptions particulières concernant les matériaux de toiture dans la mesure où ils correspondent à l'expression d'une architecture contemporaine.
- 11.10 Les panneaux solaires ou les dispositifs permettant d'économiser les énergies sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent dans le paysage et dans une conception architecturale de qualité.
- 11.11 Le toit des annexes pourra être à un versant et présenter des pentes inférieures à celles fixées à l'article 11.6. Elles devront présenter la qualité de matériaux d'une construction principale.

CLOTURES

- 11.12 La hauteur totale des clôtures, en haie végétale, maçonnerie, grille ne devra pas excéder 1,80 m, ni 1,50 m lorsqu'elles sont en grillage et 2,00 m pour les murs de clôtures sauf ceux visées à l'article 11.18.
- 11.13 Sur rue, l'utilisation de plaques de ciment préfabriqué, en clôture, est interdite
- 11.14 Sur rue, les grilles et les clôtures composées de murs bahuts pourront être doublées d'une haie végétale, mais l'occultation des dispositifs à clairevoie sur tous les murs bahuts est interdite.
- 11.15 Les clôtures existantes qui présentent un intérêt architectural devront être maintenues et prolongées avec les mêmes caractéristiques.
- 11.16 Des prescriptions pourront être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines et/ou au sein d'une même propriété.
- 11.17 **A l'exclusion du secteur 1AUa**, les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur. La hauteur sera au plus égale à celle d'un niveau de construction avec un minimum de 2,00 m.
- 11.18 Dans le secteur 1AUm, nonobstant les articles 11.12 à 11.17, le mur périphérique pourra faire l'objet d'un traitement particulier dans la mesure où il s'intègre dans le paysage et dans une conception architecturale de qualité.
- 11.19 **Dans le secteur 1AUa, les éventuelles grillages ou grilles seront systématiquement doublés par la plantation d'une haie.**

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est exigé :

12.2 Pour les habitations individuelles :

2 places de stationnement dont une au moins couverte et intégrée à la construction, 2 emplacements vélos, dans un local intégré à la construction.

Dans le secteur 1AUa, les places de stationnement pourront être en extérieur et les locaux vélos pourront être indépendants des constructions.

12.3 Pour les immeubles collectifs :

1 place de stationnement par logement de 2 pièces et moins,

2 places de stationnement par logement de 3 pièces et plus,

1 emplacement vélo par logement de 2 pièces et moins, dans un local intégré à la construction,

2 emplacements vélos par logement de 3 pièces et plus, dans un local intégré à la construction.

12.4 Pour les activités artisanales :

1 place pour 40 m² de surface de plancher pour la partie bureau

1 place pour 100 m² de surface de plancher pour la partie stockage et/ou production

12.5 Pour les activités de bureaux :

1 place pour 40 m² de surface de plancher

12.6 Pour les commerces :

Le nombre de place exigible sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.

12.7 Pour les hôtels :

1 place par chambre

1 place, pour les cars, par tranche de 100 places.

12.8 Pour les logements collectifs, trois quart des stationnements seront obligatoirement réalisés en sous-sol ou intégrés à la construction.

12.9 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m² de surface de plancher. Pour les vélos, il est exigé le même nombre de places que pour les automobiles.

12.10 Pour les agrandissements, restructurations ou changements d'affectation, le nombre de places de stationnement sera calculé par application des ratios ci-dessus à la totalité des m² de surfaces de planchers conservées ou créées.

12.11 Toutefois pour les agrandissements, restructurations ou changements d'affectation, n'ayant pas pour effet d'augmenter de plus de 50% la surface de plancher initiale, le nombre de places de stationnement existant initialement dans la parcelle, sera complété par application des ratios ci-dessus, aux seuls m² de surface de plancher créées.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1 Les espaces verts des opérations d'ensemble doivent représenter au moins 40% de la superficie de l'unité foncière. Ce pourcentage minimum d'espaces verts sera calculé en additionnant les espaces verts collectifs et privés.
- 13.2 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.3 Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.
- 13.4 Un traitement des franges paysagères sera prévu autour des parcs de stationnement et de leurs accès.
- 13.5 Les haies végétales seront constituées d'essences locales, charmes, aubépine, noisetiers, etc. ce qui exclut les thuyas. Elles peuvent être rehaussées d'arbustes à fleur.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

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

Non règlementé

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A ZONE A VOCATION AGRICOLE

Nota : Des secteurs de protection ou de risques repérés aux documents graphiques sous la forme de trames peuvent concerner cette zone, les prescriptions particulières correspondantes figurent à la fin de ce règlement.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Tous types d'occupation ou d'utilisation du sol, sauf ceux visés à l'article A-2.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Peuvent être autorisées :

- 2.1 Dans l'ensemble de la zone A, à condition qu'ils respectent le cadre environnant :
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à des travaux de constructions ou d'aménagement autorisés dans la zone, ou liés à des équipements d'infrastructures ou à la lutte contre les inondations.
 - Les équipements d'infrastructures et les ouvrages de lutte contre les inondations
 - Les extensions des constructions existantes.
- 2.2 Dans le secteur de zone Af, peuvent être autorisées, à condition qu'elles respectent le cadre environnant et sous réserve d'être implantées à l'Ouest du projet de voie porté en emplacement réservé au document graphique :
- Les constructions et installations à usage agricole
 - Les constructions à usage d'habitation exclusivement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et leurs extensions
 - les constructions, installations ou extensions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.3 Dans le secteur de zone Ah, peuvent être autorisés, à condition qu'ils respectent le cadre environnant :
- au-delà de la marge de recul de 50 m portée au document graphique aux abords des massifs boisés, les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, jointives ou non, les changements de destination à usage d'habitation des constructions existantes, Les gîtes constituant un complément à l'activité agricole, seulement dans le cadre de la reconversion des bâtiments existants, les constructions, installations ou extensions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
 - à l'intérieur de la marge de recul de 50 m portée au document graphique aux abords des massifs boisés, les constructions et installations à usage agricole, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes, les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion forestière, les travaux nécessaires à la conservation ou la protection de ces espaces boisés, ainsi que des cheminements balisés, les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles de

- silviculture ou forestières, les aménagements d'intérêt public compatibles avec la destination de la marge de recul.
- 2.4 Dans les secteurs de zone Ab et Ar, peuvent être autorisés, à condition qu'ils respectent le cadre environnant :
- au-delà de la marge de recul de 50 m portée au document graphique aux abords des massifs boisés, les constructions et installations à usage agricole, les constructions, installations ou extensions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, notamment ferroviaires.
 - à l'intérieur la marge de recul de 50 m portée au document graphique aux abords des massifs boisés, les constructions et installations à usage agricoles, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes, les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion forestière, les travaux nécessaires à la conservation ou la protection de ces espaces boisés, ainsi que des cheminements balisés, les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles de silviculture ou forestières, les aménagements d'intérêt public compatibles avec la destination de la marge de recul.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIES

3.1- ACCES

- 3.1.1 Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.
- 3.1.2 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.
- 3.1.3 Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à assurer la visibilité sur les voiries afférentes et être aménagées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 3.1.4 Le nombre d'accès sur les voies publiques doit être limité au minimum nécessaire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.5 Les terrains issus de divisions parcellaires devront être desservis par un accès unique et commun.

3.2- VOIRIES

- 3.2.1 Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées et aux opérations qu'elles doivent desservir.

- 3.2.2 L'ouverture de voies privées est autorisée, pour des raisons soit techniques, soit liées à des aménagements fonciers, afin de permettre l'exploitation des parcelles et la desserte des constructions ou installations existantes ou autorisées dans la zone.
- 3.2.3 Les voies en impasse et les accès particuliers doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.
- 3.2.4 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1- EAU POTABLE

- 4.1.1 Toute construction, installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- 4.1.2 En l'absence de réseau, l'alimentation en eau potable se fera par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur.

4.2- ASSAINISSEMENT EAUX USEES

- 4.2.1. Toute construction, installation générant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée aux égouts publics destinés au recueil des eaux domestiques.
Le raccordement peut être conditionné à l'obligation d'un traitement préalable.
- 4.2.2. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux.
- 4.2.3 En l'absence de réseau, l'assainissement individuel peut être autorisé. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

4.3- ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

- 4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...). La limitation de l'imperméabilisation des sols sera recherchée.
- 4.3.2 Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eau pluviales ne doivent pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval ou en amont par rapport à la situation préexistante.
- 4.3.3 Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures doivent être

prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement des parcelles. Ces équipements ainsi que ceux nécessaires au libre écoulement sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- 4.3.4 Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration ou raccordées au réseau public s'il existe, en conformité avec le règlement d'assainissement en vigueur, ou le cas échéant régulées vers un autre exutoire (fossé, caniveau, thalweg...) à condition de ne pas aggraver la concentration du flux ruisselé. La capacité locale d'infiltration du sol devra être examinée.
- 4.3.5 Le traitement qualitatif de l'effluent pluvial devra être adapté au risque de pollution généré par le projet et à la vulnérabilité du milieu récepteur.
- 4.3.6 La gestion interne des eaux pluviales des opérations d'ensemble répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone qui garantira la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales.

A défaut d'études particulières, il est impératif que :

- Des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales soient réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique. En fonction de la séparation des bassins versants portée au schéma directeur d'assainissement, l'occurrence vicennale et le débit de fuite maximum de 1l/s/ha pourra être porté à une occurrence cinquantennale et un débit de fuite maximum de 0,7l/s/ha.
- La totalité de la surface de l'opération soit gérée.
- La vidange du dispositif de stockage soit assurée en moins de 2 jours.

4.4- ELECTRICITE, GAZ, TELECOMMUNICATIONS

- 4.4.1 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.
- 4.4.2 Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- 6.1 Les constructions doivent être implantées avec un recul, par rapport à l'alignement, au moins égal à 10 m.

- 6.2 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs, notamment ferroviaires, pourront être implantés soit à l'alignement soit observer un recul minimum au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction.

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

- 7.1 Les constructions devront être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction mesurée au droit de la limite, par rapport aux limites séparatives, avec un minimum de 5 m.
- 7.2 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs pourront être implantées soit en limite latérale, soit observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction.
- 7.3 Les éoliennes ancrées au sol seront implantées avec un recul au moins égal à la hauteur totale de l'installation.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

- 8.1 La distance entre deux bâtiments, ne doit pas être inférieure à la hauteur totale du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 5 m.
- 8.2 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction. La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère en dessous de l'attique.

- 10.1 Dans les secteurs de zone Ab, Af et Ah :

- Pour les constructions destinées à l'exploitation agricole, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 9 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.
- Pour les autres constructions autorisées, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

10.2 Dans le secteur de zone Ar, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 5m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatibles avec le site et les paysages.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

13.2 Les autres constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnées de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

Non règlementé

CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N ZONE NATURELLE

Nota : Des secteurs de protection ou de risques repérés aux documents graphiques sous la forme de trames peuvent concerner cette zone, les prescriptions particulières correspondantes figurent à la fin de ce règlement.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Tous types d'occupation ou d'utilisation du sol, sauf ceux visés à l'article N-2

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Peuvent être autorisés :

- 2.1 Les affouillements et exhaussements de sol liés à des travaux de constructions ou d'aménagement autorisés dans la zone, ou liés à des équipements d'infrastructures ou à la lutte contre les inondations.
- 2.2 Les équipements d'infrastructures et les ouvrages de lutte contre les inondations ainsi que les constructions, installations ou extensions qui leurs sont liées, à condition qu'elles respectent le cadre environnant.
- 2.3 Les installations ou extensions des constructions existantes à vocation sportive, à condition qu'elles respectent le cadre environnant.
- 2.4 Les installations liées aux jardins familiaux, à condition qu'elles respectent le cadre environnant.
- 2.5 En secteur de zone Nf, les installations, bâtiments, travaux liés exclusivement à l'alimentation publique en eau potable

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIES

3.1- ACCES

- 3.1.1 Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.
- 3.1.2 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

- 3.1.3 Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2- VOIRIES

- 3.2.1 Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.2 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1- EAU POTABLE

- 4.1.1 Toute construction, installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- 4.1.2 En l'absence de réseau, l'alimentation en eau potable se fera par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur.

4.2- ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Toutes constructions ou installations le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau d'assainissement, seuls sont autorisés les systèmes d'assainissement non collectifs conformément à la législation en vigueur.

4.3- ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

- 4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...). La limitation de l'imperméabilisation des sols sera recherchée.
- 4.3.2 Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eau pluviales ne doivent pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval ou en amont par rapport à la situation préexistante.
- 4.3.3 Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement des parcelles. Ces équipements ainsi que ceux nécessaires au libre écoulement sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 4.3.4 Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration ou raccordées au réseau public s'il existe, en conformité avec le règlement d'assainissement en vigueur, ou le cas échéant régulées vers un autre exutoire (fossé, caniveau, thalweg...) à condition de ne pas aggraver la concentration du flux ruisselé. La capacité locale d'infiltration du sol devra être examinée.

- 4.3.5 Le traitement qualitatif de l'effluent pluvial devra être adapté au risque de pollution généré par le projet et à la vulnérabilité du milieu récepteur.

4.4- ELECTRICITE, GAZ, TELECOMMUNICATIONS

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions pourront être implantées avec un recul minimum au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction.

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

Les constructions peuvent être implantées, soit en limite latérale soit observer un recul au moins égal à la hauteur totale de la construction.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

- 11.1 En secteur de zone Nf, conformément à l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme les constructions autorisées devront respecter la qualité du cadre environnant par le recours à une architecture de qualité.
- 11.2 Dans le reste de la zone, la forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatible avec le site et les paysages.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols maximal.

II – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

En complément des dispositions applicables à chaque zone, énoncées aux titres I, II et III du présent règlement, le plan de délimitation en zones (document graphique), fait aussi apparaître des secteurs de protection ou de risques repérés aux documents graphiques sous la forme de trames. Les prescriptions correspondantes figurent ci-dessous, elles se superposent aux dispositions du règlement de chaque zone.

Les prescriptions particulières du PLU Marly la Ville sont les suivantes :

- a) **Les espaces boisés classés, plantations d'alignements et arbres isolés** délimités en application du L130-1 et du R123-11a du code de l'urbanisme ;

Cette prescription concerne des plantations existantes ou des plantations à créer, et interdit toutes les occupations et utilisations des sols qui s'opposeraient à la préservation ou à la création des plantations. Les coupes et abattages d'arbres ou de haies inclus dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable, en application des articles R130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Les essences plantées ou replantées appartiendront au cortège des essences locales.

Les bandes de plantations devront respecter les largeurs cotées au document graphique.

- b) **Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts** délimités en application du R123-11d du code de l'urbanisme.

Numéro repère	Affectation de l'emplacement réservé	Service ou collectivité bénéficiaire	Superficie de l'emplacement
1	Aménagements scolaires - paysager – cours – parking	COMMUNE	1 295 m ²
2	Création de liaison douce	COMMUNE	1 230 m ²
3	Aménagement du groupe scolaire – voirie	COMMUNE	803 m ²
4	Création de voirie + Espace public	COMMUNE	294 m ²
5	Parking + Espace Vert	COMMUNE	539 m ²
6	Espace vert + Parking	COMMUNE	148 m ²
7	Espace vert	COMMUNE	3 890 m ²
8	Elargissement voie + espace public	COMMUNE	7 665 m ²
10	Création de parking	COMMUNE	328 m ²
11	Elargissement de voirie	COMMUNE	192 m ²
12	Création de liaison douce	COMMUNE	164 m ²
Numéro repère	Affectation de l'emplacement réservé	Service ou collectivité bénéficiaire	Superficie de l'emplacement

13	Extension des ateliers communaux	COMMUNE	7960 m ²
14	Élargissement et création de voirie	COMMUNE	10 534 m ²
15	Élargissement RD9	DEPARTEMENT	2 467 m ²
16	Espace vert	COMMUNE	6 146 m ²
17	Décharge	COMMUNE	25 182 m ²
18	Déviation RD9 – RD10	DEPARTEMENT	17 413 m ²
19	Bassin de retenue	COMMUNE	4 868 m ²
20	Espace vert + parking	COMMUNE	282 m ²
21	Sports et Loisirs	COMMUNE	65 481 m ²
22	Création de parking	COMMUNE	622 m ²
23	Création de parking	COMMUNE	288 m ²
24	Parc Urbain S. Allende	COMMUNE	35 975 m ²
25	Création de parking	COMMUNE	300 m ²
26	Espace Vert + parking (50%)	COMMUNE	268 m ²
27	Liaison entre 2 bassins de retenue	COMMUNE	26 201 m ²
28	Terrain de boules	COMMUNE	277 m ²

Il est rappelé que le Code de l'Urbanisme dispose, notamment dans son article L. 123.17 que :

- Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, peut, dès que le plan est opposable aux tiers, même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée et est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L.123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L230-1 et suivants.

La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans un délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la demande du

propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

- c) **Les immeubles à protéger ou à mettre en valeur**, délimités en application des articles L123-1-7 et R123-11h du code de l'urbanisme.

Les constructions identifiées au plan de délimitation en zones selon la légende « immeuble à protéger » sont soumises au permis de démolir.

- d) **Les espaces publics et ou paysagers à protéger ou à mettre en valeur** ; délimités en application des articles L123-1-7 et R123-11h du code de l'urbanisme.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un espace public et ou paysager identifié par une trame au plan de délimitation en zones et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

- e) **Les secteurs de risque naturel de ruissellement** en application de l'article R.123-11b du code de l'urbanisme.

Cette prescription entraîne l'inconstructibilité des secteurs concernés par l'indication de l'axe de ruissellement par une trame sur les documents graphiques sur une largeur de 10 m de part et d'autre de l'axe en zone A et N. Cette largeur est ramenée à 5 m en zone U et AU.

Le long des infrastructures ou des voies, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garages) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements devront être surélevées de 0,50 m par rapport à l'infrastructure. En outre, dans toutes ces zones, les remblais et les excavations sont interdits sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques.

- f) **Les secteurs de risques naturels liés à la présence de carrières souterraines abandonnées (Plan de Prévention du Risque du 05/10/1995)** en application de l'article R. 123-11 b du code de l'urbanisme.

Dans ces secteurs délimités par une trame aux documents graphiques, tout projet d'urbanisation doit être soumis à l'avis de l'Etat, service instructeur : INSPECTION GENERALE DES CARRIERES de VERSAILLES

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des conditions spéciales de nature à assurer la stabilité des constructions. Le bénéficiaire du permis de construire est tenu de se conformer, préalablement à la réalisation de la construction projetée, aux conditions spéciales qui lui sont prescrites. Peuvent être notamment imposés : le comblement des vides, les consolidations souterraines, les fondations profondes. Dans les cas où la nature du sous-sol est incertaine, une campagne de reconnaissance pourra être prescrite préalablement à la définition des travaux nécessaires.

- g) Les secteurs de risques naturels liés à la présence d'alluvions tourbeuses compressibles et risque de présence d'eau à moins d'un mètre de profondeur**, en application de l'article R. 123-11b du code de l'urbanisme.

Ce secteur délimité par une trame aux documents graphiques est constitué de sols compressibles, saturés d'eau. Tout aménagement sur ce secteur nécessite une étude préalable par un bureau d'études de sol.

Sont interdits :

- Les sous-sols enterrés
- L'assainissement autonome.

De plus, il importe au constructeur de prendre toutes les dispositions afin d'assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

- h) Les secteurs de risques naturels liés au tassement du sol dans les anciennes décharges**, en application de l'article R. 123 - 11b du code de l'urbanisme.

Ces secteurs délimités par une trame aux documents graphiques, comportent un risque de tassement des sols dus à des terrains compressibles d'anciennes décharges.

Ces terrains réaménagés par remblais constituent des zones compressibles présentant un faible taux de travail.

Toutes les mesures devront être prises pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisations des sols autorisées dans ce secteur.

Dans le cas où l'équipement ou l'urbanisation de ces secteurs est envisagée, une étude spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible et le risque de tassement devra être réalisée.

Les permis de construire pourront être soumis à l'avis de l'inspection générale des carrières.

- i) Les sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel et/ou historique**, en application des articles L123-1-7 et R123-11h du code de l'urbanisme

Tous les travaux ou aménagement qui en raison de leur localisation et de leur nature sur les sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur identifiés par une trame au plan de délimitation en zones doivent faire l'objet d'une déclaration préalable aux services de la DRAC et au Service Régional de l'Archéologie d'Ile de France (SRA) pour avis (R.111-4 du code de l'urbanisme).

- j) Les secteurs de protection de la ressource en eau**, en application de l'article R123-11b du code de l'urbanisme

Dans les secteurs délimités par une trame aux documents graphiques, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol, seront données sous réserve de leur compatibilité avec la protection de la ressource en eau et de la réglementation prise au titre de la protection des captages d'eau publique situés sur le territoire communal.

- k) Les secteurs de limitation du risque de pollution de l'aquifère capté**, en application de l'article R123-11b du code de l'urbanisme

Dans les secteurs délimités par une trame aux documents graphiques, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol seront données à condition de ne pas entraîner de risque de pollution de l'aquifère capté.

- l) Les secteurs de risques naturels liés au retrait-gonflement des sols argileux**, en application de l'article R. 123 - 11b du code de l'urbanisme.

Dans les secteurs délimités par une trame aux documents graphiques, il a été identifié un risque « FAIBLE » de mouvement de terrain différentiel, conséquence du retrait et/ou du gonflement des sols argileux soit de gonflement sous l'effet de fortes pluies, soit de retrait en cas de sécheresse et avec un risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol dans ces secteurs. Ces précautions particulières sont détaillées dans le guide sur les constructions sur terrain argileux en Ile de France qui est annexé au PLU (pièce 7.5).

- m) Les secteurs de prise en compte de l'objectif de mixité sociale**, en application de l'article L123-1-5-16° du code de l'urbanisme

Dans les secteurs délimités par une trame aux documents graphiques, en cas de réalisation d'un programme de logements, 25% du programme devra être affecté à la réalisation de logements sociaux, au sens de l'article 55 de la loi SRU pour répondre à l'objectif de mixité sociale fixé par le SCoT du SIEVO et inscrit dans le PADD de la commune (Axe 3).