PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-THIERRY

Document D :

Règlement d'urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération
du .....

Approuvant l'élaboration
du Plan Local d'Urbanisme

Pour la Présidente,
Pierre GEORGIN

Vice-Président

GRAND REIMS
COMMUNAUTÉ URBAINE

AGENCE D'URBANISME Région de Reims
DÉVELOPPEMENT & PROSPECTIVE

Place des droits de l'Homme – 51084 REIMS CEDEX –
Tel : 03.26.77.42.80 – Fax : 03.26.82.52.21 – www.audrr.fr

AGENCE D'URBANISME
Région de Reims
DÉVELOPPEMENT & PROSPECTIVE

SOMMAIRE

TITIRE I – DISPOSITIONS GENERALES /// _____ *3*

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES /// _____ *9*

ZONE UC _____ **10**

ZONE UD _____ **23**

ZONE UE _____ **35**

ZONE UX _____ **43**

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER /// _____ *53*

ZONE AU _____ **55**

ZONE AUXa _____ **67**

TITRE IV – DISPOSTIONS APPLICALBES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES /// _____ *79*

ZONE A _____ **81**

ZONE N _____ **95**

TITIRE I – DISPOSITIONS GENERALES ///

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions législatives et réglementaires du Code de l'Urbanisme.

Article 1. Champ d'application territorial du règlement

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **SAINT-THIERRY.**

Article 2. Champ d'application matériel du règlement

- Les dispositions du R.N.U. demeurent applicables sur le territoire doté d'un PLU à l'exception des dispositions mentionnées aux articles R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30.
- Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent au Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.).
- S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme :
  . des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols créées en application de législations particulières qui font l'objet d'annexes au Plan Local d'Urbanisme.
  . des dispositions figurant en annexes au P.L.U. en application des articles R151-51 à R151-53 du Code de l'urbanisme et concernant notamment les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres.

Article 3. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (dites U), en zones à urbaniser (dites zones AU), en zones agricoles (dites zones A) et en zones naturelles (dites zones N). Les plans comportent également les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics et aux installations d'intérêt général ainsi que les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

- quatre catégories de zone urbaine, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre II du règlement :

- **Zone UC**.

La zone UC comprend un secteur : UCp.

- **Zone UD**

La zone UC comprend un secteur : UDa.

- **Zone UE**

- **Zone UX**

La zone UX comprend un secteur : UXa

- Deux catégories de zone à urbaniser, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III du règlement :

- **Zone AU** :

~~La zone UX comprend deux secteurs : Aua et Aue~~

La zone AU comprend un secteur : AUa

- **Zone AUXa**

- Une catégorie de zone agricole, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du règlement :

  - **Zone A**.

La zone A comprend huit secteurs : **Ah, Aha, Ahl, Ahp, Aj, Ap, Av et Avp**.

- Une catégorie de zone naturelle, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du règlement :

  - **Zone N**.

La zone N comprend trois secteurs : **Nh, Nmp et Np**.

Les terrains classés par le Plan Local d'Urbanisme comme "espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer", sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme et ne constituent pas une catégorie spéciale de zones. Leur délimitation est seulement reportée sur le plan de zones.

Article 4. Adaptations mineures (Article L152-3 du Code de l'Urbanisme)

Les règles et servitudes du PLU peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément aux dispositions des articles L152-3 à L152-6 du code de l'urbanisme

ARTICLE 5 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le P.L.U. comporte en outre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec lesquelles les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol doivent être compatibles.
Les orientations d'aménagement et de programmation ont pour objet de préciser les choix de la commune en matière d'aménagement, d'habitat, de transports et de déplacements. Elles prennent la forme d'OAP de secteurs délimitées aux documents graphiques du règlement (art R151-10) : les **zones AUa et AUXa** sont concernées.
Les orientations d'aménagement et de programmation prennent également la forme d'OAP thématiques transversales et concernent, en fonction des thématiques, tout ou partie du territoire communal.

ARTICLE 6 : Application de l'article R151-21 alinéa 3

Dans l'ensemble des zones définies au présent PLU, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

ARTICLE 7. Composition du règlement littéral

Rappel du code de l'urbanisme

Conformément à l'article **L101-3 du Code de l'Urbanisme** « La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions. […]»

Conformément à l'article du **L151-8 du Code de l'urbanisme** « Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.»

Conformément à l'article **L151-9 du Code de l'Urbanisme** « Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. »

Conformément à l'article **L151-18 du Code de l'Urbanisme** « Le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale , urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant. »

Conformément à l'article **R151-9 du Code de l'urbanisme** : «Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8, ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L. 151-9. »

Conformément à l'article **R151-30 du Code de l'Urbanisme** : « Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :
1° Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit ;
2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. »

Conformément à l'article **R151-33 du code de l'Urbanisme** : « Le règlement peut, en fonction des situations locales, soumettre à conditions particulières :
1° Les types d'activités qu'il définit ;
2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. »

Conformément à l'article **R151-27 du Code de l'Urbanisme** « Les destinations de constructions sont :
1° Exploitation agricole et forestière ;
2° Habitation ;
3° Commerce et activités de service ;
4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. »

Conformément à l'article **R151-28 du Code de l'Urbanisme** « Les destinations de constructions prévues à l'article R. 151-27 comprennent les sous-destinations suivantes :
1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;
2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;
3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition. »

Structure du Règlement littéral

Section 1 : Destination des constructions et usages des sols

Article 1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Article 1.2. Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Article 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Article 1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière
Article 1.3.2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations
Article 1.3.3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions
Article 1.3.4. Diversité commerciale
Article 1.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation
Article 1.3.6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux
Article 1.3.7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1. Implantation des constructions

Article 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 2.2. Volumétrie

Article 2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions
Article 2.2.2. Hauteur maximale des constructions
Article 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.3.1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte
Article 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et des clôtures
Article 2.3.3. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier
Article 2.3.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales
Article 2.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions répondant à des critères de performances énergétiques et environnementales renforcées
Article 2.3.6. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour la prise en compte de risques d'inondation et de submersion

Article 2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Article 2.4.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables
Article 2.4.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Article 2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques
Article 2.4.4. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger
Article 2.4.5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement
Article 2.4.6. Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Article 2.5. Stationnement

Article 2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement
Article 2.5.2. Mutualisation des aires de stationnement pour les véhicules motorisés
Article 2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Section 3 : Équipement et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Article 3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privée et conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets
Article 3.1.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public
Article 3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver

3.2. Desserte par les réseaux

Article 3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau
Article 3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement
Article 3.2.3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité
Article 3.2.4. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
Article 3.2.5. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Certains articles ne faisant pas l'objet de réglementation (pas de règles fixées) sont mentionnés « non réglementés ».

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ///

Rappel du Code de l'Urbanisme : Article R151-18

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Division en secteurs :

Quatre catégories de zone urbaine, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre II du règlement :

- Zone UC.
La zone UC comprend un secteur : **UCp.**

- Zone UD
La zone UC comprend un secteur : **UDa.**

- Zone UE

- Zone UX
La zone UX comprend un secteur : **UXa**

ZONE UC

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

ARTICLE 1.1. INTERDICTION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

1. Sont interdites les constructions ayant la destination ou la sous-destination suivante :
- Les constructions à usage d'exploitation forestière.

2. Sont interdits les usages, affectations des sols et les types d'activités suivantes :
- Les carrières ;
- La création, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping ;
- L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping ;
- La création d'un parc résidentiel de loisirs ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés ;
- Les éoliennes destinées à l'autoconsommation et/ou à la vente d'électricité.

3. Sont interdits tous travaux et aménagements, y compris remblaiement, altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des fossés d'écoulement.

4. Dans le secteur UCp :
Toutes occupations et utilisations du sol portant atteinte aux Sites Classés sont interdites, notamment si elles sont incompatibles avec la préservation de leurs intérêts patrimoniaux et avec la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager les constituant.

ARTICLE 1.2. LIMITATION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

1. Les constructions destinées aux commerces et aux activités de service, aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, sont autorisées, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tel qu'en matière d'incendie, d'explosion…) ou les nuisances (émanations, fumée, bruit, poussière…) susceptibles d'être produits.

2. Les entrepôts sont autorisés si leur emprise au sol est inférieure à 300 m² et à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée dans la zone.

3. Les créations d'installations classées sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas soumises à autorisation et qu'elles ne génèrent pas des périmètres de protection ou ne présentent pas un danger grave ou de risques d'insalubrité, de nuisances pour le voisinage.

4. Les aménagements d'installations classées existantes sont autorisés s'ils ont pour effet la diminution des nuisances causées par ces établissements.

5. Le stationnement de caravanes est autorisé à condition qu'elles soient entreposées dans les constructions (bâtiments, abris et remises).

6. Les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés, dans le respect des dispositions de l'article 1.1., pour au moins une des conditions suivantes :
.qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
.qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
.qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances.

7. Eléments de patrimoine bâti et paysager à préserver – ensembles patrimoniaux :
Au sein des ensembles patrimoniaux identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme au titre de l'art. L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont seules autorisées l'extension des constructions existantes, la construction d'annexes et de dépendances notamment liées à l'habitat (garage, abris de jardin, piscine…).

ARTICLE 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Non réglementé.

1.3.2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

1.3.3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

1.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Non réglementé.

1.3.6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Non réglementé.

1.3.7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions devront être implantées en limite d'emprise du domaine public.

2. Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3. L'implantation de constructions dite en deuxième rang ou plus, est admise :
- si l'implantation des nouvelles constructions tient compte de l'environnement bâti et végétal,
- si l'ensoleillement des constructions environnantes est respecté.

4. Un recul supérieur pourra également être imposé et déterminé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions devront être réalisées :
- soit d'une limite séparative à l'autre,
- soit sur une des limites séparatives, la distance à l'autre étant d'au moins 3m,
- soit à une distance d'au moins 3m des limites séparatives.

2. Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. La distance entre deux bâtiments d'habitation non contigus devra être d'un minimum de 3m.

2. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE UC 2.2. VOLUMETRIE

2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions

1. L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 80% de la surface de la parcelle.

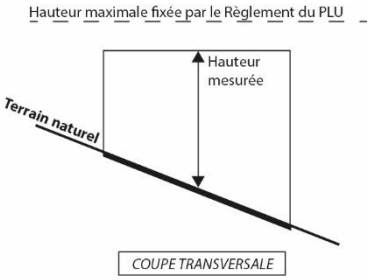
2. Dans le cas de reconstruction de construction existante dépassant l'emprise au sol fixée ci-dessus, l'emprise au sol n'excédera pas l'emprise au sol de la construction existante.

3. Ensembles patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme : voir à l'article 2.3.3.

4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.2.2. Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur de la construction est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction ou au sommet de l'acrotère.
Pour toute construction, dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente. La hauteur mesurée doit être inférieure ou égale à la hauteur maximale fixée par le PLU. Cette hauteur maximale est à respecter en tout point de la construction.



2. Les dispositifs techniques (cheminées, extracteurs d'air, antennes de hauteur modérée, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

3. Constructions destinées à l'habitat : La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 10 mètres jusqu'au faîtage.

4. Constructions destinées à l'activité économique : La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres jusqu'au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

3. Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Toutefois, la hauteur maximale des stations électriques et radiotéléphoniques est limitée à 12 mètres.

2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.3.1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :
   - S'il existe un mur de clôture, une implantation différente des constructions neuves est admise à une distance au moins égale à celle qui sépare l'alignement de la voie et la façade de la construction principale existante voisine la moins en recul.
   - Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas aux dispositions citées à l'article 2.1.1. Dans ce cas, elles devront respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :
   Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas aux dispositions citées à l'article 2.1.2. Dans ce cas, elles devront respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :
   Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas aux dispositions citées à l'article 2.1.3. Dans ce cas, elles devront respecter au moins la distance séparant les deux constructions existantes

4. Hauteur maximale des constructions :
   - Dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes dépassant la hauteur fixée à l'article 2.2.2., il sera possible d'agrandir ou de reconstruire à une hauteur n'excédant pas la hauteur de la construction existante.
   - Lorsque la construction future est édifiée en limite séparative d'une construction existante dépassant la hauteur fixée à l'article 2.2.2., le dépassement de celle-ci peut être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction contigüe existante.
   - Les extensions des constructions existantes doivent s'harmoniser avec le bâti principal.

2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

1. Par son aspect, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional étranger à la région, sont interdites.
L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit.

2. Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.

3. Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique.

Elles doivent, en outre, par leur couleur et/ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lequel elle s'insère.
Les groupes extérieurs de climatisation et/ou pompe à chaleur installés en saillie des façades ou en toiture, doivent être non visibles depuis les espaces et voies publiques.

4. Pour les constructions implantées en limite séparative, les vitrages des percements sur les façades, pignons et toitures donnant pour le terrain voisin doivent être non ouvrants, avec un vitrage opaque.

5. Constructions existantes :
Les travaux réalisés sur une construction existante doivent respecter les spécificités architecturales (rythme et proportion des ouvertures, aspect des matériaux, éléments de modénature...) qui constituent son intérêt esthétique et qui participent à la qualité patrimoniale de l'ensemble urbain au sein duquel il s'insère. La reconstruction même partielle, la restauration, l'aménagement ou l'extension (vérandas…) d'une construction ancienne traditionnelle doivent respecter les volumes, les couleurs, les dispositions et proportions des ouvertures ainsi que les décors, les éléments de modénatures (bandeaux, corniches…) et l'ordonnancement des ouvertures de la construction originelle.

6. Les dispositions ci-après relatives à l'aspect des façades et des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, les panneaux solaires…

7. Façade :

7.1. La couleur des façades, des menuiseries et accessoires, doivent s'harmoniser avec les couleurs traditionnelles des constructions anciennes existantes. L'utilisation des coloris « blanc pur » et/ou « noir » est interdite pour les façades (hors menuiseries).
La hauteur des ouvertures doit être supérieure à leur largeur, exception faite des portails, des portes de garages, de grange et des vitrines commerciales, des impostes, des ouvertures en "œil de bœuf" ou assimilés, et des ouvertures secondaires de petites dimensions telles que lucarneaux,... qui pourront avoir des proportions différentes.

7.2. Constructions existantes :
L'aspect naturel des matériaux qui composent la construction doit être conservé. Les éléments de décor du bâti ancien, les ferronneries (grilles, garde-corps, portes d'entrée…) et de modénature existants et destinés à être vus (encadrement, listels, chainages, soubassements, corniches, céramiques...) devront être conservés et laissés apparents, ou remplacés à l'identique. Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre ne soit pas en saillie du profil de la façade et sous réserve de sa bonne intégration visuelle et que les volets battants soient conservés à l'extérieur. Les menuiseries doivent épouser la forme des baies notamment lorsque ces dernières possèdent un linteau cintré.
Le percement d'ouvertures nouvelles dans une façade ancienne devra être conçu en relation avec l'ensemble de la façade afin de respecter l'alignement et les proportions des ouvertures existantes présentes sur la construction.

7.3. Constructions neuves : Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit intégré à l'intérieur de la construction et non visible depuis l'extérieur.

8. Toiture :

8.1. Il peut être autorisé une toiture à un pan pour les constructions secondaires (annexes …) si celles-ci sont adossées à un bâtiment ou un mur existant de hauteur suffisante et à condition qu'elles ne modifient pas la continuité bâtie sur rue.

Les toitures des constructions destinées à l'habitat couvertes de chaume, de tuiles « canal » ou d'un aspect similaire sont interdites. Les toits terrasse sont interdits.
La pose de panneaux solaires sera réalisée sur la base d'une forme simple, rectangulaire, implantés au plus près de l'égout de toiture, encastrés à fleur du matériau de couverture.
8.2. Constructions neuves :
Les toitures auront 2 pans (avec ou sans croupes).
Les matériaux de couverture seront en tuiles de terre cuite locale, en zinc, en ardoise ou en matériaux ayant le même aspect extérieur. Les tons ardoise ou zinc sont autorisés dans le cadre de projets d'architecture contemporaine, portant sur tout ou partie de la construction à édifier, à condition d'une bonne intégration au cadre bâti et paysager local.
8.3. Constructions existantes :
Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante (pente…). L'alignement des lucarnes et des châssis de toit avec les ouvertures existantes en façade sera recherché.
Dans le cas de réhabilitation d'une construction traditionnelle existante, le même aspect de couverture (pente, teinte et aspect des matériaux…) sera recherché.

9. Clôtures :

9.1. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage (aspect, hauteur…). Les murs et murets auront un aspect similaire aux murs en pierre locale existants.
9.2. Clôtures en limite du domaine public : Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur minimum de 2m et maximum de 2,50m, sauf dans le cas de porte cochère où cette hauteur peut être portée à 3m maximum.
- soit d'un muret d'une hauteur minimum de 0,60m, et maximum de 0,90m, surmonté ou non d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximum de 2m.

9.3. Clôtures en limite séparative :

Les clôtures édifiées en limite séparative n'excèderont pas une hauteur de 2,00m.
Les clôtures existantes ne respectant pas les règles précédentes, pourront être remises en état ou prolongées aux mêmes caractéristiques que les murs existants sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager de l'ensemble de l'ouvrage.
Les murs en pierre locale, sont à reconstruire ou à prolonger aux mêmes caractéristiques que la clôture existante (enduit à pierres vues, couronnement en tuiles…).
En cas de terrain en pente, des adaptations de hauteur sont tolérées.

2.3.3. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

1. Eléments ponctuels de patrimoine bâti et paysager à préserver, identifiés au titre de l'article L151-19 :

Il est interdit de démolir le patrimoine bâti remarquable repéré au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et figurant aux documents graphiques du règlement d'urbanisme sauf pour motif de sécurité publique ou pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général.

2. Eléments de patrimoine bâti et paysager à préserver identifiés au titre de l'article L151-19 – ensembles patrimoniaux :

2.1. Dans les ensembles patrimoniaux identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol des constructions neuves ainsi que l'extension des constructions existantes est limitée à 10 % supplémentaire de l'emprise totale existante à la date d'approbation du PLU, cumulée par unité foncière.

2.2. Au sein des ensembles patrimoniaux identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, le projet de nouvelle construction, d'extension des constructions existantes ou d'annexe doit, sauf contraintes techniques fortes liées à l'état des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), ne pas porter atteinte aux éléments de modénature existants, s'intégrer à la composition d'ensemble originelle des façades, à l'ordonnancement des constructions anciennes existantes et conserver les dépendances ou annexes, si elles existent, qui présentent un intérêt culturel ou historique.

Les éléments de clôture existants (portails, murs, murets, grilles, ...) qui constituent un rappel de l'architecture des bâtiments identifiés doivent être, s'ils existent, préservés ou utilisés comme modèles pour les clôtures nouvelles.

3. Les voies de circulation à conserver sont identifiées aux documents graphiques du règlement d'urbanisme, au titre de l'article L151-19. Ces cheminements doivent être maintenus dans leur tracé, leur principe et usage de circulation existants. Seuls des aménagements compatibles avec ces objectifs de préservation y sont autorisés.

2.3.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

2.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions répondant à des critères de performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

2.3.6. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour la prise en compte de risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

ARTICLE 2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.4.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

2.4.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

1. Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.

2. Cette zone comprend des Espaces Boisés Classés à conserver au titre des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.

3. Plantations :

- Tout projet de construction ou d'installation devra conduire à la sauvegarde du plus grand nombre possible d'arbres existants, en considération de la nature des essences, de leur état sanitaire et de leur peuplement. Toutefois, en cas d'impossibilité de sauvegarder les arbres existants, des plantations compensatoires de qualité et de quantité équivalente devront être réalisées.
- Les plantations, notamment celles constituant les clôtures, doivent être majoritairement constituées d'essences variées, adaptées au sol et au climat.
- Dans le cadre de constructions nouvelles destinées à l'habitation, aux abords des espaces agricoles, un traitement paysager à proximité des limites séparatives concernées est à réaliser sous forme de haie vive composée d'au moins 1/3 d'essences à feuillage persistant et d'essences fleuries et d'arbres de moyenne tige (arbres fruitiers…).

4. Espaces libres :

- Pour les constructions nouvelles sur des terrains non bâtis, il sera planté un minimum de 1 arbre à tige par tranche de 200m² de terrain.
- Les aires de stationnement de plus de 150 m² doivent être accompagnées de plantations et les espaces interstitiels végétalisés. Ces aménagements devront permettre l'infiltration des eaux pluviales.
- Dans le cas d'opérations d'aménagement, 10 % minimum de la superficie de l'opération devront être traités en espaces verts d'accompagnement ou aménagés en espace de jeux ou de rencontre, et réalisés sur les parties communes.

2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

2.4.4. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Eléments de paysage à préserver identifiés au titre de l'article L151-23 – ensembles patrimoniaux :

Au sein des ensembles patrimoniaux identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, les arbres remarquables sont à protéger. L'implantation de nouveaux arbres devra veiller à la conservation des perspectives sur la façade principale, les cônes de vue et les perspectives monumentales, s'ils existent, au sein de ces ensembles patrimoniaux. Les éléments de paysage remarquables des ensembles identifiés (bosquets, allées plantées, ...) doivent être préservés.

Ces ensembles patrimoniaux identifiés ne peuvent faire l'objet d'un défrichement partiel, d'une coupe ou abattage que dans la mesure où ces éléments seraient remplacés par une composition paysagère et des essences de qualité équivalente, pour un motif d'intérêt général ou lorsque leur état sanitaire le justifie.

2.4.5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

1. Récupération des Eaux de Pluie :
Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur.

2. Voir aussi à l'article 3.2.4.

2.4.6. Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

ARTICLE 2.5. STATIONNEMENT

2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules motorisés et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en-dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

2. Véhicules motorisés :
Constructions destinées à l'habitat :
Le nombre de place minimum de stationnement de véhicules motorisés requis est le suivant :
- 1 place par logement jusqu'à 50 m² de surface de plancher,
- 2 places par logement entre 51 et 150 m² de surface de plancher,
- 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher au-delà de 150 m² de surface de plancher.

Dans le cas d'opérations groupées ou d'aménagement d'ensemble : au minimum 1 place « visiteurs » ouvertes au public par logement.
Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, le seuil est fixé à 1.

3. Vélos :
Pour les constructions d'immeuble d'habitation et de bureaux, le nombre de place de stationnement pour les vélos sera a minima :
- d'une place par logement,
- d'une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher pour les bureaux.

4. Pour les autres destinations de constructions, le nombre de places à aménager pour les véhicules motorisés et les vélos est déterminé en fonction de la nature de l'installation et du public accueilli.

2.5.2. Mutualisation des aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

1. Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et de collecte des déchets.

2. Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

3. Toutes les constructions nouvelles, mis à part les constructions d'habitation ne disposant que d'un seul logement, doivent comporter des espaces de stockage et de maintenance des conteneurs de déchets, correctement accessibles et convenablement dimensionnés pour répondre aux besoins de la construction.

4. Les terrains susceptibles de recevoir des constructions devront satisfaire au passage par les services publics de collecte des déchets.

3.1.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

1. Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès devront

permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2. L'implantation de constructions dite en deuxième rang ou plus, est admise si la sécurité des usagers des voies publiques ou privées environnantes est assurée.

3. La localisation et le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver :

Non réglementé.

ARTICLE UC 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

3.2.3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Sauf en cas d'impossibilité technique, la création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis, conformément aux dispositions de l'article 3.2.5.

3.2.4. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

Toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'infiltration des eaux pluviales suffisamment dimensionné et implanté en partie privative, soit en cas d'impossibilité d'infiltration (contrainte technique ou géologique avérée : sous-sol argileux…), à des dispositifs de rétention avant rejet au réseau pluvial public s'il existe.
Toutefois, dans le cas d'une implantation de construction à l'alignement, le rejet des eaux de toiture provenant du pan orienté vers la limite de la voie ou de l'emprise publique correspondant à l'alignement, est autorisé dans le réseau pluvial public s'il existe.

3.2.5. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sauf en cas d'impossibilité technique (passage de fibre optique...), la création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis.

Tout projet de constructions, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).

Lors de tous travaux, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication numérique (fibre optique ou autre) doivent être prévues. Les opérations d'aménagement devront prévoir les infrastructures (fourreaux de réserve, chambres…), pour assurer des réseaux de communication numérique jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordable au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation. Les nouvelles constructions, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordables aux réseaux de communication numérique lorsqu'ils existent. L'installation doit être conçue de manière à permettre un raccordement futur lorsque les réseaux de communication numérique seront réalisés.

ZONE UD

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

ARTICLE 1.1. INTERDICTION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

1. Sont interdites les constructions ayant la destination ou la sous-destination suivante :
- Les constructions à usage d'exploitation forestière.

2. Sont interdits les usages, affectations des sols et les types d'activités suivantes :
- Les carrières ;
- La création, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping ;
- L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping ;
- La création d'un parc résidentiel de loisirs ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés ;
- Les éoliennes destinées à l'autoconsommation et/ou à la vente d'électricité.

3. Sont interdits tous travaux et aménagements, y compris remblaiement, altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des fossés d'écoulement.

4. Dans le secteur UDa, sont également interdits :
- Les exploitations à usage agricole
- les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition…)

ARTICLE 1.2. LIMITATION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

1. Les constructions destinées aux commerces et aux activités de service et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, sont autorisées, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tel qu'en matière d'incendie, d'explosion…) ou les nuisances (émanations, fumée, bruit, poussière…) susceptibles d'être produits.

2. Les entrepôts sont autorisés si leur emprise au sol est inférieure à 300 m² et à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée dans la zone.

3. Les créations d'installations classées sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas soumises à autorisation et qu'elles ne génèrent pas des périmètres de protection ou ne présentent pas un danger grave ou de risques d'insalubrité, de nuisances pour le voisinage.

4. Les aménagements d'installations classées existantes sont autorisés s'ils ont pour effet la diminution des nuisances causées par ces établissements.

5. Le stationnement de caravanes est autorisé à condition qu'elles soient entreposées dans les constructions (bâtiments, abris et remises).

6. Les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés, dans le respect des dispositions de l'article UD1.1., pour au moins une des conditions suivantes :
.qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
.qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
.qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances.

ARTICLE 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Non réglementé.

1.3.2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

1.3.3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

1.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Non réglementé.

1.3.6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Non réglementé.

1.3.7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions devront être implantées :
- en limite d'emprise du domaine public,
- et/ou en retrait d'au moins 3 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

2. Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3. L'implantation de constructions dite en deuxième rang ou plus, est admise :
- si l'implantation des nouvelles constructions tient compte de l'environnement bâti et végétal,
- si l'ensoleillement des constructions environnantes est respecté.

4. Un recul supérieur pourra également être imposé et déterminé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions devront être réalisées :
- soit d'une limite séparative à l'autre,
- soit sur une des limites séparatives, la distance à l'autre étant d'au moins 3m,
- soit à une distance d'au moins 3m des limites séparatives.

2. Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. La distance entre deux bâtiments d'habitation non contigus devra être d'un minimum de 3m.

2. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE 2.2. VOLUMETRIE

2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions

1. L'emprise au sol des constructions à usage agricole (viticole…) n'est pas réglementée.

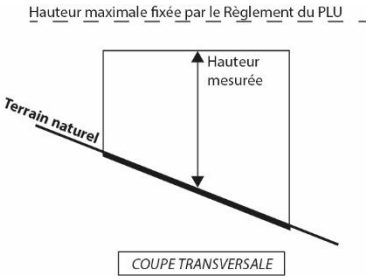
2. L'emprise au sol des autres constructions ne pourra excéder :
- 80% de la surface de la parcelle en secteur UDa,
- 60% de la surface de la parcelle sur le reste de la zone UD.

3. A l'exception du secteur UDa, dans le cas de reconstruction de construction existante dépassant l'emprise au sol fixée ci-dessus, l'emprise au sol n'excédera pas l'emprise au sol de la construction existante.

4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.2.2. Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur de la construction est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction ou au sommet de l'acrotère.
Pour toute construction, dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente. La hauteur mesurée doit être inférieure ou égale à la hauteur maximale fixée par le PLU. Cette hauteur maximale est à respecter en tout point de la construction.



2. Les dispositifs techniques (cheminées, extracteurs d'air, antennes de hauteur modérée, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

3. Constructions destinées à l'habitat :
La hauteur maximale des constructions est fixée :
- En zone UD : à 7 mètres jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère, et à 10 mètres jusqu'au faîtage ;
- En secteur UDa : à 9 mètres jusqu'à l'acrotère et à 11 mètres jusqu'au faîtage.
Dans le cas de toitures terrasses, la hauteur ne peut excéder la hauteur maximale fixée ci-avant, même lorsque la construction est mitoyenne à une construction plus haute.

4. Constructions destinées à l'activité économique : La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres jusqu'au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

5. Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Toutefois, la hauteur maximale des stations électriques et radiotéléphoniques est limitée à 12 mètres.

2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.3.1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en secteur UDa.

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas aux dispositions citées à l'article 2.1.1. Dans ce cas, elles devront respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas aux dispositions citées à l'article 2.1.2. Dans ce cas, elles devront respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont aux dispositions citées à l'article 2.1.3. Dans ce cas, elles devront respecter au moins la distance séparant les deux constructions existantes.

5. Hauteur maximale des constructions :

- Dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes dépassant la hauteur fixée à l'article 2.2.2., il sera possible d'agrandir ou de reconstruire à une hauteur n'excédant pas la hauteur de la construction existante.
- Lorsque la construction future est édifiée en limite séparative d'une construction existante dépassant la hauteur fixée à l'article 2.2.2., le dépassement de celle-ci peut être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction contigüe existante.
-. Les extensions des constructions existantes doivent s'harmoniser avec le bâti principal.

2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

1. Par son aspect, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional étranger à la région, sont interdites.
L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit.

2. Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.

3. Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique.
Elles doivent, en outre, par leur couleur et/ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lequel elle s'insère.
Les groupes extérieurs de climatisation et/ou pompe à chaleur installés en saillie des façades ou en toiture, doivent être non visibles depuis les espaces et voies publiques.

4. Les dispositions ci-après relatives à l'aspect des façades et des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, panneaux solaires…

5. Façade :

- 5.1. La couleur des façades, des menuiseries et accessoires, doivent s'harmoniser avec les couleurs traditionnelles des constructions anciennes existantes. L'utilisation du coloris « blanc pur » et/ou « noir » est interdite pour les façades (hors menuiseries).
- 5.2. Constructions existantes : Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre ne soit pas en saillie du profil de la façade et sous réserve de sa bonne intégration visuelle.
- 5.3. Constructions neuves :Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit intégré à l'intérieur de la construction et non visible depuis l'extérieur.

6. Toiture :

- 6.1. Il peut être autorisé une toiture à un pan pour les constructions secondaires (annexes …) si celles-ci sont adossées à un bâtiment ou un mur existant de hauteur suffisante et à condition qu'elles ne modifient pas la continuité bâtie sur rue.
Les toitures des constructions destinées à l'habitat couvertes de chaume, de tuiles « canal » ou d'un aspect similaire sont interdites.
La pose de panneaux solaires sera réalisée sur la base d'une forme simple, rectangulaire, implantés au plus près de l'égout de toiture, encastrés à fleur du matériau de couverture.
- 6.2. Constructions neuves :
Les toitures auront 2 pans (avec ou sans croupes).
Les matériaux de couverture seront en tuiles de terre cuite locale, en zinc, en ardoise ou en matériaux ayant le même aspect extérieur. Les tons ardoise ou zinc sont autorisés dans le cadre de projets d'architecture contemporaine, portant sur tout ou partie de la construction à édifier, à condition d'une bonne intégration au cadre bâti et paysager local.
- 6.3. Constructions existantes : Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante (pente…). L'alignement des lucarnes et des châssis de toit avec les ouvertures existantes en façade sera recherché.
- Les constructions disposant de toiture-terrasse non végétalisées sont interdites.

7. Clôtures :

7.1. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage (aspect, hauteur…).
7.2. Clôtures en limite du domaine public : Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public seront constituées :

- soit d'un muret d'une hauteur minimum de 0,60m et maximum de 0,90m, surmonté ou non d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximum de 2,50m,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2,50m de hauteur.

7.2. Clôtures en limite séparative :

Les clôtures édifiées en limite séparative n'excèderont pas une hauteur de 2,00m.

A l'exception du secteur UDa, les clôtures existantes ne respectant pas les règles précédentes, pourront être remises en état ou prolongées aux mêmes caractéristiques que les murs existants sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager de l'ensemble de l'ouvrage.

Les murs en pierre locale, sont à reconstruire ou à prolonger aux mêmes caractéristiques que la clôture existante (enduit à pierres vues, couronnement en tuiles…).

En cas de terrain en pente, des adaptations de hauteur sont tolérées.

2.3.3. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Les voies de circulation à conserver sont identifiées aux documents graphiques du règlement d'urbanisme, au titre de l'article L151-19. Ces cheminements doivent être maintenus dans leur tracé, leur principe et usage de circulation existants. Seuls des aménagements compatibles avec ces objectifs de préservation y sont autorisés.

2.3.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

2.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions répondant à des critères de performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

2.3.6. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour la prise en compte de risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

ARTICLE 2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.4.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

2.4.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

1. Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.

2. Plantations :

- Tout projet de construction ou d'installation devra conduire à la sauvegarde du plus grand nombre possible d'arbres existants, en considération de la nature des essences, de leur état sanitaire et de leur peuplement. Toutefois, en cas d'impossibilité de sauvegarder les arbres existants, des plantations compensatoires de qualité et de quantité équivalente devront être réalisées.
- Les plantations, notamment celles constituant les clôtures, doivent être majoritairement constituées d'essences variées, adaptées au sol et au climat.
- Dans le cadre de constructions nouvelles destinées à l'habitation, aux abords des espaces agricoles, un traitement paysager à proximité des limites séparatives concernées est à réaliser sous forme de haie vive composée d'au moins 1/3 d'essences à feuillage persistant et d'essences fleuries et d'arbres de moyenne tige (arbres fruitiers…).

3. Espaces libres :

- Pour les constructions nouvelles sur des terrains non bâtis, il sera planté un minimum de 1 arbre à tige par tranche de 200m² de terrain.
- Les aires de stationnement de plus de 150 m² doivent accompagnées de plantations et les espaces interstitiels végétalisés. Ces aménagements devront permettre l'infiltration des eaux pluviales.
- Dans le cas d'opérations d'aménagement, 10 % minimum de la superficie de l'opération devront être traités en espaces verts d'accompagnement ou aménagés en espace de jeux ou de rencontre, et réalisés sur les parties communes. En secteur UDa, l'aménagement d'espace de jeux ou de rencontre n'est pas obligatoire, en raison de la proximité immédiate d'installations existantes de ce type.
- A l'exception du secteur UDa, Les espaces verts du terrain doivent représenter au moins 20 % de sa surface et être traités en espace de pleine terre. Les toitures végétalisées compteront dans ce calcul pour 1/3 de leur superficie.

2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

2.4.4. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Non réglementé.

2.4.5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

1. Récupération des Eaux de Pluie :
Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur.

2. Voir aussi à l'article 3.2.4.

2.4.6. Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

ARTICLE UD 2.5. STATIONNEMENT

2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules motorisés et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en-dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

2. Véhicules motorisés :
Constructions destinées à l'habitat :
Le nombre de place minimum de stationnement de véhicules motorisés requis est le suivant :
- 1 place par logement jusqu'à 50 m² de surface de plancher,
- 2 places par logement entre 51 et 150 m² de surface de plancher,
- 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher au-delà de 150 m² de surface de plancher.
Dans le cas d'opérations groupées ou d'aménagement d'ensemble : au minimum 1 place « visiteurs » ouvertes au public par logement.
Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, le seuil est fixé à 1.

3. Vélos :
Pour les constructions d'immeuble d'habitation et de bureaux, le nombre de place de stationnement pour les vélos sera a minima :
- d'une place par logement,
- d'une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher pour les bureaux.

4. Pour les autres destinations de constructions, le nombre de places à aménager pour les véhicules motorisés et les vélos est déterminé en fonction de la nature de l'installation et du public accueilli.

2.5.2. Mutualisation des aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

1. Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et de collecte des déchets.

2. Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

3. Toutes les constructions nouvelles, mis à part les constructions d'habitation ne disposant que d'un seul logement, doivent comporter des espaces de stockage et de maintenance des conteneurs de déchets, correctement accessibles et convenablement dimensionnés pour répondre aux besoins de la construction.

4. Les terrains susceptibles de recevoir des constructions devront satisfaire au passage par les services publics de collecte des déchets.

3.1.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

1. Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2. L'implantation de constructions dite en deuxième rang ou plus, est admise si la sécurité des usagers des voies publiques ou privées environnantes est assurée.

3. La localisation et le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

4. Tout nouvel accès est interdit sur les voies dont les linéaires sont mentionnés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme.

3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver :

Non réglementé.

ARTICLE 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

3.2.3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Sauf en cas d'impossibilité technique, la création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis, conformément aux dispositions de l'article 3.2.5.

3.2.4. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'infiltration des eaux pluviales suffisamment dimensionné et implanté en partie privative, soit en cas d'impossibilité d'infiltration (contrainte technique ou géologique avérée : sous-sol argileux…), à des dispositifs de rétention avant rejet au réseau pluvial public s'il existe.

3.2.5. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sauf en cas d'impossibilité technique (passage de fibre optique...), la création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis.
Tout projet de constructions, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).
Lors de tous travaux, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication numérique (fibre optique ou autre) doivent être prévues. Les opérations d'aménagement devront prévoir les infrastructures (fourreaux de réserve, chambres…), pour assurer des réseaux de communication numérique jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordable au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation. Les nouvelles constructions, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordables aux réseaux de communication numérique lorsqu'ils existent. L'installation doit être conçue de manière à permettre un raccordement futur lorsque les réseaux de communication numérique seront réalisés.

ZONE UE

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

ARTICLE 1.1. INTERDICTION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

1. Sont interdites les constructions ayant la destination ou la sous-destination suivante :
- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- le commerce et activités de services, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, sauf les activités mentionnées à l'article 1.2.

2. Sont interdits les usages, affectations des sols et les types d'activités suivantes :
- les carrières ;
- la création ou la mise à disposition d'un terrain de camping ;
- L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping ;
- la création d'un parc résidentiel de loisirs ;
- les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs ;
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés ;

3. Sont interdits tous travaux et aménagements, y compris remblaiement, altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des fossés d'écoulement.

ARTICLE 1.2. LIMITATION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

1. Les créations d'installations classées sont autorisées, dans le respect des dispositions de l'article 1, à condition qu'elles ne soient pas soumises à autorisation et qu'elles ne génèrent pas des périmètres de protection ou ne présentent pas un danger grave ou de risques d'insalubrité, de nuisances pour le voisinage, et sous réserve qu'elles soient liées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

2. Les habitations sont autorisées dès lors qu'elles sont liées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

3. Les bureaux et activités de services sont autorisés dès lors qu'ils sont liés à la santé humaine et à l'action sociale.

4. Les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés, dans le respect des dispositions de l'article 1.1, pour au moins une des conditions suivantes :

.qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
.qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
.qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances.

ARTICLE 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Non réglementé.

1.3.2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

1.3.3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

1.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Non réglementé.

1.3.6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Non réglementé.

1.3.7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être réalisées en retrait d'au moins 4m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être réalisées :
- soit en limite séparative,
- soit à une distance d'au moins 4m de celles-ci.

2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 2.2. VOLUMETRIE

2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé.

2.2.2. Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 12m au faîtage par rapport au sol naturel.

2. La hauteur maximale des stations électriques et radiotéléphoniques est limitée à 12 mètres.

2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.3.1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas aux dispositions citées à l'article 2.1.1. Dans ce cas, elles devront respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement de constructions existantes. Les extensions devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

Par son aspect, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.3.3. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

2.3.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

2.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions répondant à des critères de performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

2.3.6. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour la prise en compte de risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

ARTICLE 2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.4.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

2.4.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.

3. Les aires de stationnement devront être accompagnées de plantations.

2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

2.4.4. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Non réglementé.

2.4.5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

1. Récupération des Eaux de Pluie :
Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur.

2. Voir aussi à l'article 3.2.4.

2.4.6. Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

ARTICLE 2.5. STATIONNEMENT

2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

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

2.5.2. Mutualisation des aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

1. Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et de collecte des déchets.

2. Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour.

3.1.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver :

Non réglementé.

ARTICLE 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

3.2.3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Non réglementé.

3.2.4. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

Toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'infiltration des eaux pluviales suffisamment dimensionné et implanté en partie privative, soit en cas d'impossibilité d'infiltration (contrainte technique ou géologique avérée : sous-sol argileux…), à des dispositifs de rétention avant rejet au réseau pluvial public s'il existe.

3.2.5. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Tout projet de constructions, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).

ZONE UX

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

ARTICLE 1.1. INTERDICTION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

1. Sont interdites les constructions ayant la destination ou la sous-destination suivante :
- les constructions à usage d'exploitation forestière.

2. Sont interdits les usages, affectations des sols et les types d'activités suivantes :
- les carrières ;
- la création, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping ;
- l'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping ;
- la création d'un parc résidentiel de loisirs ;
- les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules ;
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés ;
- les éoliennes destinées à l'autoconsommation et/ou à la vente d'électricité ;
- les dépôts extérieurs de ferrailles, de matériaux, matériels de chantier, déchets (pneus, chiffons, ordures...) ;

ARTICLE 1.2. LIMITATION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

1. Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux. De plus, elles doivent être édifiées simultanément ou après la construction à usage d'activités, et doivent être intégrés aux bâtiments d'activités.

2. Pour l'ensemble de la zone, les constructions destinées aux commerces, aux activités de service, aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, sont autorisées, dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tel qu'en matière d'incendie, d'explosion…) ou les nuisances (émanations, fumée, bruit, poussière…) susceptibles d'être produits.

3. Dans le secteur UXa :

- Les constructions destinées aux commerces, aux activités de service, aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, sont autorisées sous réserve du respect des dispositions citées ci-avant au 2. de l'article 1.2. et à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère artisanal de ce secteur.
- Les créations d'installations classées sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas soumises à autorisation et qu'elles ne présentent pas un danger grave ou de risques d'insalubrité, de nuisances pour le voisinage.

- Le stationnement de caravanes est autorisé à condition qu'elles soient entreposées dans les constructions (bâtiments, abris et remises).

4. Les entrepôts sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée dans la zone.

5. Les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés, dans le respect des dispositions de l'article 1.1., pour au moins une des conditions suivantes :
.qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
.qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
.qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances.

6. Conformément aux arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 règlementant le bruit aux abords du tracé des routes départementales et des autoroutes, certaines constructions notamment celles destinées à l'habitat, autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 100m (RD944 et Boulevard des Tondeurs) comptée de part et d'autre de la route à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche, sont autorisées sous condition de respecter les normes prescrites d'isolement acoustique.

ARTICLE 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Non réglementé.

1.3.2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

1.3.3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

1.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Non réglementé.

1.3.6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Non réglementé.

1.3.7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, et jamais inférieure à 5m, des limites d'emprise des voies publiques ou privées communes.

2. La disposition ci-avant ne s'applique pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3. Un recul supérieur pourra également être imposé et déterminé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5m. Toutefois, les constructions en limite séparative pourront être autorisées, sous réserve de protections particulières en matière d'incendie.

2. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

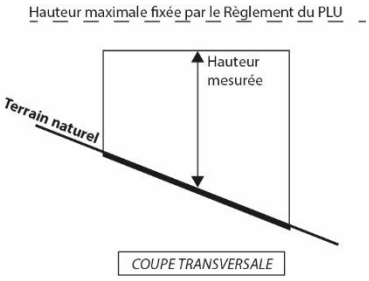
ARTICLE 2.2. VOLUMETRIE

2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions

1. L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 66% de la surface des terrains.

2. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions destinées aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.2.2. Hauteur maximale des constructions



1. La hauteur de la construction est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction ou au sommet de l'acrotère.
Pour toute construction, dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente. La hauteur mesurée doit être inférieure ou égale à la hauteur maximale fixée par le PLU. Cette hauteur maximale est à respecter en tout point de la construction.

2. Constructions destinées à l'activité économique : La hauteur maximale des constructions est fixée à 10m au faîtage ou au sommet de l'acrotère pour les constructions à usage d'activité.

3. Constructions destinées à l'habitat : La hauteur maximale des constructions est fixée à 10m au faîtage.

4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.3.1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :
Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'extension de constructions existantes qui ne satisfont pas aux dispositions citées à l'article 2.1.2.. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite d'emprise.

2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

1. Par son aspect, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

2. Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.

3. Les pentes des couvertures, la teinte des matériaux des façades, des toitures et des clôtures doivent s'harmoniser et s'intégrer dans leur environnement existant.

4. L'utilisation des coloris « blanc pur » et/ou « noir » est interdite pour les façades (hors menuiseries).

5. Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère du site sont interdits.

6. Clôtures : Les clôtures devront être constituées d'une haie vive, doublée d'un grillage à claire-voie.

2.3.3. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

2.3.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

2.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions répondant à des critères de performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

2.3.6. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour la prise en compte de risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

ARTICLE 2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.4.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

2.4.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

1. Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.

2. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

3. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées.

4. Les plantations, notamment celles constituant les clôtures, doivent être majoritairement constituées d'essences variées, adaptées au sol et au climat.

5. Le stockage des conteneurs de collecte des déchets devra être étudiés de façon à être non visibles depuis le domaine public. Ces espaces de stockage devront être dissimulés par des écrans végétaux de hauteur suffisante et composés d'essences végétales adaptées.

2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

2.4.4. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Non réglementé.

2.4.5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

1. Récupération des Eaux de Pluie :
Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur (pour une eau non destinée à la consommation humaine).

2. Voir aussi à l'article 3.2.4.

2.4.6. Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

ARTICLE 2.5. STATIONNEMENT

2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

1. Véhicules motorisés :
1.1. Pour les constructions à vocation d'activités, il doit être aménagé sur le terrain des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que des véhicules du personnel en dehors des voies de circulation. En ce qui concerne le personnel, notamment pour les constructions destinées aux bureaux, il doit être aménagé au moins une aire comprenant deux places de stationnement pour trois emplois.
1.2. Pour les constructions d'habitation, il doit être aménagé au moins deux places de stationnement, réalisées en-dehors des voies publiques ou privées.

2. Vélos :
Pour les constructions d'immeuble d'habitation et d'activités, le nombre de place de stationnement pour les vélos sera a minima :
- d'une place par logement,
- bâtiments d'activités : le stationnement des vélos correspondent aux besoins des constructions et installations.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.5.2. Mutualisation des aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

1. Les voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, devront avoir des caractéristiques compatibles avec les besoins prévisibles de desserte de la zone, ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et de collecte des déchets.

2 .Toutes les constructions nouvelles doivent comporter des espaces de stockage et de maintenance des conteneurs de déchets, correctement accessibles et convenablement dimensionnés pour répondre aux besoins de la construction.

3. Les terrains susceptibles de recevoir des constructions devront satisfaire au passage par les services publics de collecte des déchets.

3.1.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

1. Les terrains devront disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles Poids Lourds, d'une largeur de 4m minimum sur la voie publique ou privée commune.

2. Tout nouvel accès individuel sur la RD26 ou sur la RD944 est interdit.

3. La localisation et le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver :

Non réglementé.

ARTICLE 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Pour les constructions destinées à l'habitat ou à l'activité, le raccordement au réseau d'eau public est obligatoire.

3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

1. Eaux résiduaires industrielles :
Les installations industrielles ne devront rejeter, au réseau public d'assainissement, s'il existe, que les effluents pré-épurés, conformément à la réglementation en vigueur.

2. Eaux usées domestiques :
Leur rejet au réseau d'assainissement public, s'il existe, est obligatoire.

3. En l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

3.2.3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Sauf en cas d'impossibilité technique, la création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis, conformément aux dispositions de l'article 3.2.5.

3.2.4. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

1. Toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'infiltration des eaux pluviales suffisamment dimensionné et implanté en partie privative. Ces mesures seront soit l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, soit en cas d'impossibilité d'infiltration (contrainte technique ou géologique avérée : sous-sol argileux…), des dispositifs de rétention avant rejet au réseau pluvial public s'il existe.

2. De même, sauf en cas d'impossibilité technique d'infiltration, tant sur domaine privé que sur domaine public, les eaux des plateformes routières et des parkings doivent être traitées, tamponnées puis infiltrées.

3.2.5. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sauf en cas d'impossibilité technique (passage de fibre optique...), la création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis.
Tout projet de constructions, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).

Lors de tous travaux, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication numérique (fibre optique ou autre) doivent être prévues. Les opérations d'aménagement devront prévoir les infrastructures (fourreaux de réserve, chambres…), pour assurer des réseaux de communication numérique jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordables au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation. Les nouvelles constructions, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordables aux réseaux de communication numérique lorsqu'ils existent. L'installation doit être conçue de manière à permettre un raccordement futur lorsque les réseaux de communication numérique seront réalisés.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ///

Rappel du Code de l'Urbanisme : Article R151-20

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone

Cette zone fait l'objet d'orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles d'aménagement.

Deux catégories de zone à urbaniser, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III du règlement :

- Zone AU :

~~La zone UX comprend deux secteurs **: Aua et Aue**~~
La zone AU comprend un secteur : AUa

- Zone AUXa

ZONE AU

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

ARTICLE 1.1. INTERDICTION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

1. Sont interdites les constructions ayant la destination ou la sous-destination suivante :
- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;

~~3. En secteur AUe, sont également interdits :~~
~~- le commerce et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, sauf les activités mentionnées à l'article 1.2.~~

2. Sont interdits les usages, affectations des sols et les types d'activités suivantes :
- Les carrières ;
- La création, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping ;
- L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping ;
- La création d'un parc résidentiel de loisirs ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés ;
- Les éoliennes destinées à l'autoconsommation et/ou à la vente d'électricité.

3. Sont interdits tous travaux et aménagements, y compris remblaiement, altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des fossés d'écoulement.

ARTICLE 1.2. LIMITATION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

1. Les constructions destinées aux commerces et aux activités de service, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tel qu'en matière d'incendie, d'explosion…) ou les nuisances (émanations, fumée, bruit, poussière…) susceptibles d'être produits.

2. Les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone ou la proximité d'habitat et dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tel qu'en matière d'incendie, d'explosion…) ou les nuisances (émanations, fumée, bruit, poussière…) susceptibles d'être produits

3. Les créations d'installations classées sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas soumises à autorisation et qu'elles ne génèrent pas des périmètres de protection ou ne présentent pas un danger grave ou de risques d'insalubrité, de nuisances pour le voisinage.

4. Les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés, dans le respect des dispositions de l'article 1.1, pour au moins une des conditions suivantes :
.qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
.qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
.qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances.

5. Le stationnement de caravanes est autorisé à condition qu'elles soient entreposées dans les constructions (bâtiments, abris et remises).

6. Dans le secteur AUa :

- Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, réalisée sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement portant en totalité ou partiellement sur le périmètre de la zone. Les conditions d'aménagement et d'équipement sont définies par le présent règlement d'urbanisme et les orientations d'aménagement et de programmation.

~~7. Dans le secteur AUe, Les constructions à usage d'habitation sont autorisées dès lors qu'elles sont liées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.~~

ARTICLE 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Non réglementé.

1.3.2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

1.3.3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

1.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Non réglementé.

1.3.6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Non réglementé.

1.3.7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions devront être implantées :
- en limite d'emprise du domaine public,
- et/ou en retrait d'au moins 3 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

2. Ces dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3. Un recul supérieur pourra également être imposé et déterminé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions devront être implantées :
- soit d'une limite séparative à l'autre,
- soit sur une des limites séparatives, la distance à l'autre étant d'au moins 3m,
- soit à une distance d'au moins 3m des limites séparatives.

2. Les dispositions ci-avant ne s'appliquent aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux bâtiments non contigus devra être d'un minimum de 3m.

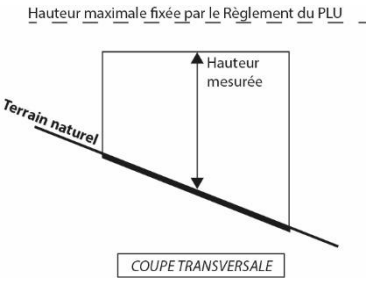
ARTICLE 2.2. VOLUMETRIE

2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions

~~1. L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 % de la surface de la parcelle.~~
1. L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 80 % de la surface de la parcelle.

2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.2.2. Hauteur maximale des constructions



1. La hauteur de la construction est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction ou au sommet de l'acrotère.
Pour toute construction, dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente. La hauteur mesurée doit être inférieure ou égale à la hauteur maximale fixée par le PLU. Cette hauteur maximale est à respecter en tout point de la construction.

2. Constructions destinées à l'habitat :
La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 10 mètres jusqu'au faîtage. Dans le cas de toitures terrasses, la hauteur ne peut excéder 7 m à l'acrotère, même lorsque la construction est mitoyenne à une construction plus haute.

3. Constructions destinées à l'activité économique et aux équipements d'intérêt collectif et services publics :
La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres jusqu'au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

4. La hauteur maximale des stations électriques et radiotéléphoniques est limitée à 12 mètres.

5. Les dispositifs techniques (cheminées, extracteurs d'air, antennes de hauteur modérée, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.3.1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

Non réglementé.

2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

1. Dans toute la zone :

- Par son aspect, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional étranger à la région, sont interdites.
  L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit.

- Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur et/ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lequel elle s'insère. Les groupes extérieurs de climatisation et/ou pompe à chaleur installés en saillie des façades ou en toiture, doivent être non visibles depuis les espaces et voies publiques.

- Façade : La couleur des façades, des menuiseries et accessoires, doivent s'harmoniser avec les couleurs traditionnelles des constructions anciennes existantes. L'utilisation du coloris « blanc pur » et/ou « noir » est interdite pour les façades (hors menuiseries). Ces dispositions ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, les panneaux solaires

- Clôtures : En limite du secteur Av, les clôtures seront constituées d'un mur plein (maçonné, en bois…) de 2,00m de hauteur minimum et végétalisé. Ce mur sera doublé par une haie continue, composée d'arbres et d'arbustes dont la hauteur sera de 3 m minimum.

2. Les dispositions ci-après :

- ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.
- relatives à l'aspect des façades et des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, les panneaux solaires

3. Façade : Constructions neuves : Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit intégré à l'intérieur de la construction et non visible depuis l'extérieur.

4. Toiture :

- Il peut être autorisé une toiture à un pan pour les constructions secondaires (annexes …) si celles-ci sont adossées à un bâtiment ou un mur existant de hauteur suffisante et à condition qu'elles ne modifient pas la continuité bâtie sur rue. Les toitures des constructions destinées

à l'habitat couvertes de chaume, de tuiles « canal » ou d'un aspect similaire sont interdites. La pose de panneaux solaires sera réalisée sur la base d'une forme simple, rectangulaire, implantés au plus près de l'égout de toiture, encastrés à fleur du matériau de couverture.
- Les toitures auront 2 pans (avec ou sans croupes). Les matériaux de couverture seront en tuiles de terre cuite locale, en zinc, en ardoise ou en matériaux ayant le même aspect extérieur. Les tons ardoise ou zinc sont autorisés dans le cadre de projets d'architecture contemporaine, portant sur tout ou partie de la construction à édifier, à condition d'une bonne intégration au cadre bâti et paysager local.
- Les constructions disposant de toiture-terrasse non végétalisée sont interdites.

5. Clôtures :

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage (aspect, hauteur…).
- Clôtures en limite du domaine public : Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public seront constituées :
  - soit d'un muret d'une hauteur minimum de 0,60m, et maximum de 0,90m surmonté ou non d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximum de 2,50m,
  - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2,50m de hauteur.
- Clôtures en limite séparative : Les clôtures édifiées en limite séparative n'excèderont pas une hauteur de 2,00m. En limite de la zone A, les clôtures seront constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage à claire-voie.
- En cas de terrain en pente, des adaptations de hauteur sont tolérées.

2.3.3. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

2.3.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

2.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions répondant à des critères de performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

2.3.6. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour la prise en compte de risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

ARTICLE 2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.4.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

2.4.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

1.Dans toute la zone :

- Des Espaces Boisés Classés sont à créer au titre des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.

- En limite du secteur Av et en accompagnement du mur végétal à réaliser en limite séparative, une haie composée d'arbres et d'arbustes d'une hauteur minimale de 3m sera à réaliser sur le terrain de l'opération à l'arrière et à proximité immédiate du mur mentionné ci-avant. La composition de cette haie jointive devra être homogène (hauteur, largeur, densité de feuillage) et ne devra pas disposer de trous dans sa végétation. Le choix des essences sera réalisé pour favoriser une précocité de végétation. Sa largeur et sa semi-perméabilité devront être suffisantes permettant de jouer le rôle de « filtre » vis-à-vis du secteur Av.

- En limite de la zone UD (chemin de Pouillon), une haie composée d'arbres et d'arbustes d'une hauteur maximale de 3m sera à réaliser sur le terrain de l'opération. La composition de cette haie devra permettre de maintenir une semi-perméabilité visuelle vers les espaces naturels et agricoles situés à l'Ouest de cette haie à planter.

- Pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics :
  - Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
  - Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.
  - Les aires de stationnement devront être accompagnées de plantations.

2. Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas équipements d'intérêt collectif et services publics

3. Plantations :

- Dans le cadre de constructions nouvelles destinées à l'habitation, aux abords des espaces agricoles, un traitement paysager à proximité des limites séparatives concernées est à réaliser sous forme de haie vive composée d'au moins 1/3 d'essences à feuillage persistant et d'essences fleuries et d'arbres de moyenne tige (arbres fruitiers…).
- Les plantations, notamment celles constituant les clôtures, doivent être majoritairement constituées d'essences variées, adaptées au sol et au climat.

4. Espaces libres :

- Dans le cas d'opérations d'aménagement 10 % minimum de la superficie de l'opération devront être traités en espaces verts d'accompagnement ou aménagés en espace de jeux ou de rencontre, et réalisés sur les parties communes.

- Pour les constructions sur des terrains non bâtis, il sera planté un minimum de 1 arbre à tige par tranche de 200m² de terrain.
- Les aires de stationnement de plus de 150 m² doivent accompagnées de plantations et les espaces interstitiels végétalisés. Ces aménagements devront permettre l'infiltration des eaux pluviales.
- Les espaces verts du terrain doivent représenter au moins 20 % de sa surface et être traités en espace de pleine terre. Les toitures végétalisées compteront dans ce calcul pour 1/3 de leur superficie.

2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

2.4.4. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Non réglementé.

2.4.5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

1. Récupération des Eaux de Pluie :
Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur.

2. Voir aussi à l'article 3.2.4.

2.4.6. Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

ARTICLE 2.5. STATIONNEMENT

2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules motorisés et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en-dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

2. Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3. Véhicules motorisés :
Constructions destinées à l'habitation :
Le nombre de place minimum de stationnement de véhicules motorisés requis est le suivant :
- 1 place par logement jusqu'à ~~50 m²~~ 100 m² de surface de plancher,
- 2 places par logement ~~entre 51 et 150 m²~~ à partir de 101 m² de surface de plancher,

- 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher au-delà de 150 m² de surface de plancher.
Dans le cas d'opérations groupées ou d'aménagement d'ensemble : au minimum 1 place « visiteurs » ouvertes au public par logement.
Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, le seuil est fixé à 1.

4. Vélos :
Pour les constructions d'immeuble d'habitation et de bureaux, le nombre de place de stationnement pour les vélos sera a minima :
- d'une place par logement,
~~- d'une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher pour les bureaux.~~

5. Pour les autres destinations de constructions, le nombre de places à aménager pour les véhicules motorisés et les vélos est déterminé en fonction de la nature de l'installation et du public accueilli.

2.5.2. Mutualisation des aires de stationnement pour les véhicules motorisés

La mutualisation des stationnements doit être recherchée.

2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

1. Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et de collecte des déchets.

2. Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

3. Les voies nouvelles de desserte devront présenter une emprise totale de 6 m maximum.

4. Toutes les constructions nouvelles, mis à part les constructions d'habitation ne disposant que d'un seul logement, doivent comporter des espaces de stockage et de maintenance des conteneurs de déchets, correctement accessibles et convenablement dimensionnés pour répondre aux besoins de la construction.

5. Les terrains susceptibles de recevoir des constructions devront satisfaire au passage par les services publics de collecte des déchets.

6. Une voie correspond à une emprise publique ou privée, existante ou à créer, dédiée à la circulation automobile, sans exclusion des autres modes, et depuis laquelle s'orientent les accès aux assiettes foncières. Elle comprend la bande de roulement automobile et les espaces réservés aux piétons et autres modes doux (trottoirs notamment) jusqu'à la limite des terrains ou unités foncières.

3.1.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

1. Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2. La localisation et le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

3. Des accès communs seront à créer depuis la voie actuelle contournant le Collège de Saint-Thierry. Aucun accès direct individuel n'est autorisé depuis cette voie.
«

3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver :

Non réglementé.

ARTICLE 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Toute construction ou installation qui, par sa destination est susceptible de produire des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

3.2.3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Sauf en cas d'impossibilité technique, la création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis, conformément aux dispositions de l'article 3.2.5.

3.2.4. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

1. Toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'infiltration des eaux pluviales suffisamment dimensionné et implanté en partie privative, soit en cas d'impossibilité d'infiltration (contrainte technique ou géologique avérée : sous-sol argileux…), à des dispositifs de rétention avant rejet au réseau pluvial public s'il existe.

2. Les eaux des plateformes routières et des aires de stationnement ouvertes au public doivent être traitées, tamponnées puis infiltrées sur site. Elles pourront pour partie être rejetées dans le réseau pluvial public s'il existe.

3.2.5. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sauf en cas d'impossibilité technique (passage de fibre optique...), la création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis.
Tout projet de constructions, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).
Lors de tous travaux, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication numérique (fibre optique ou autre) doivent être prévues. Les opérations d'aménagement devront prévoir les infrastructures (fourreaux de réserve, chambres…), pour assurer des réseaux de communication numérique jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordable au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation. Les nouvelles constructions, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordables aux réseaux de communication numérique lorsqu'ils existent. L'installation doit être conçue de manière à permettre un raccordement futur lorsque les réseaux de communication numérique seront réalisés.

ZONE AUXa

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

ARTICLE AUXa 1.1. INTERDICTION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

1. Sont interdites les constructions ayant la destination ou la sous-destination suivante :
- les constructions à usage d'exploitation forestière.

2. Sont interdits les usages, affectations des sols et les types d'activités suivantes :
- Les carrières ;
- La création, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping ;
- L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping ;
- La création d'un parc résidentiel de loisirs ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés ;
- Les éoliennes destinées à l'autoconsommation et/ou à la vente d'électricité ;
- Les dépôts extérieurs de ferrailles, de matériaux, matériels de chantier, déchets (pneus, chiffons, ordures...).

ARTICLE AUXa 1.2. LIMITATION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

1. Modalités d'ouverture à l'urbanisation :
Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, réalisée sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement portant en totalité ou partiellement sur le périmètre de la zone. Les conditions d'aménagement et d'équipement sont définies par le présent règlement d'urbanisme et les orientations d'aménagement et de programmation.

2. Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous condition cumulatives :
- d'être destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux,
- et d'être édifiées simultanément ou après la construction à usage d'activités,
- et d'être intégrés aux bâtiments d'activités,
- et d'avoir une emprise au sol maximale cumulée, limitée à 10 % de l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments d'activités du terrain concerné.

3. Les constructions destinées aux commerces, aux activités de service, aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, sont autorisées, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère artisanal de la zone UXa et dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tel qu'en matière d'incendie, d'explosion…) ou les nuisances (émanations, fumée, bruit, poussière…) susceptibles d'être produits.

4. Les créations d'installations classées sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas soumises à autorisation et qu'elles ne présentent pas un danger grave ou de risques d'insalubrité, de nuisances pour le voisinage.

5. Les entrepôts sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée dans la zone.

6. Les dépôts et stockages de matériaux (à l'exclusion des déchets ultimes) nécessaires aux activités implantées dans la zone sous réserve qu'ils soient intégrés dans le paysage.

7. Le stationnement de caravanes est autorisé à condition qu'elles soient entreposées dans les constructions (bâtiments, abris et remises).

8. Les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés, dans le respect des dispositions de l'article 1.1 , pour au moins une des conditions suivantes :
.qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
.qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
.qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances.

9. Conformément aux arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 règlementant le bruit aux abords du tracé des routes départementales et des autoroutes, certaines constructions notamment celles destinées à l'habitat, autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 100m comptée de part et d'autre de la RD944 à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche, sont autorisées sous condition de respecter les normes prescrites d'isolement acoustique.

ARTICLE 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Non réglementé.

1.3.2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

1.3.3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

1.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Non réglementé.

1.3.6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Non réglementé.

1.3.7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, et jamais inférieure à 5m, des limites d'emprise des voies publiques ou privées communes.

2. La disposition ci-avant ne s'applique pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3. Un recul supérieur pourra également être imposé et déterminé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

AUXa 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5m. Toutefois, les constructions en limite séparative pourront être autorisées, sous réserve de protections particulières en matière d'incendie.

2. Cette disposition ne s'applique aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 2.2. VOLUMETRIE

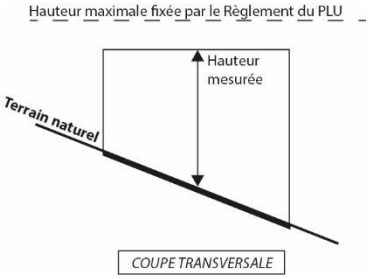
2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions

1. L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 66% de la surface des terrains.

2. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions destinées aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.2.2. Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur de la construction est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction ou au sommet de l'acrotère.
Pour toute construction, dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente. La hauteur mesurée doit être inférieure ou égale à la hauteur maximale fixée par le PLU. Cette hauteur maximale est à respecter en tout point de la construction.



2. Constructions destinées à l'activité économique : La hauteur maximale des constructions est fixée à 10m au faîtage ou au sommet de l'acrotère pour les constructions à usage d'activité.

3. Constructions destinées à l'habitat : La hauteur maximale des constructions est fixée à 10m au faîtage.

4.Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

AUXa 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.3.1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

Non réglementé.

2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

1. Par son aspect, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

2. Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.

3. Les pentes des couvertures, la teinte des matériaux des façades, des toitures et des clôtures doivent s'harmoniser et s'intégrer dans leur environnement existant.

4. L'utilisation des coloris « blanc pur » et/ou « noir » est interdite pour les façades (hors menuiseries).

5. Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère du site sont interdits.

6. Les constructions doivent respecter l'harmonie du site, elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux.

7. Les constructions, quelle que soit leur destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, des stationnements et accès livraison, des aires de stockage, ou destinés à une extension ultérieure des bâtiments, doivent faire l'objet d'un traitement d'ensemble soigné, s'inscrivant harmonieusement dans la composition architecturale et urbaine globale de la zone.

8. Les installations et constructions annexes (silo, citerne …), postes transformateurs, enseignes et clôtures doivent participer à un même ensemble architectural.

9. Façades :

- Les façades doivent être traitées de façon à intégrer des ruptures architecturales permettant d'éviter des linéaires uniformes trop importants.
- Le traitement des façades secondaires, des extensions ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades principales.
- Les parements extérieurs (métal, béton…) peuvent demeurer apparents dès lors qu'ils participent à une composition architecturale d'ensemble.

10. Clôtures :

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la voie de desserte, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage (aspect, hauteur…).

- Tant en bordure du domaine public qu'en limite séparative, la hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m.
- Les murs pleins sont interdits en limite de la RD944 et de la RD26.
- Clôtures en limite du domaine public :
    - Le long de la RD944 : Les clôtures le long de la RD 944 seront composées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage à claire-voie, et devront comprendre, en plus de la haie vive, 25% de leur linéaire en arbre de moyenne tige avec au minimum 1 arbre tous les 10 m.
    - Le long des autres voies : Les clôtures doivent être constituées d'un grillage à claire-voie doublé d'une haie vive.
- Clôtures en limite séparative : Lorsqu'elles constituent une limite séparative d'un terrain bâti ou destiné à recevoir une construction nouvelle, et en limite de la zone agricole, les clôtures seront constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage à claire-voie.

2.3.3. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

2.3.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

2.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions répondant à des critères de performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

2.3.6. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour la prise en compte de risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

ARTICLE 2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.4.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

2.4.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

1. Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.

2. Au minimum 15 % de la surface de l'unité foncière doit être réservé à l'aménagement d'espaces verts.

3. Il sera planté au moins deux arbres de haute tige pour 200 m² d'espaces verts pour chaque terrain, en plus des plantations effectuées en limite séparative avec la RD944.

4. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées.

5. Les plantations, notamment celles constituant les clôtures, doivent être majoritairement constituées d'essences variées, adaptées au sol et au climat.

6. Les aires de stationnement de plus de 150 m² doivent accompagnées de plantations et les espaces interstitiels végétalisés. Ces aménagements devront permettre l'infiltration des eaux pluviales.

7. Les dépôts et stockages de matériaux (à l'exclusion des déchets ultimes) nécessaires aux activités implantées à l'air libre dans la zone devront faire l'objet de plantations végétales d'accompagnement afin d'assurer leur intégration paysagère.

8. L'espace situé entre la voirie commune à créer, périphérique à la zone AUXa, et la façade des parcelles donnant sur cette voie, devra être traité sous forme de plantation d'alignement d'arbres de moyenne tige avec au minimum 1 arbre tous les 5 m.

9. Le stockage des conteneurs de collecte des déchets devront être étudiés de façon à être non visibles depuis le domaine public. Ces espaces de stockage devront être dissimulés par des écrans végétaux de hauteur suffisante et composés d'essences végétales adaptées.

2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

2.4.4. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Non réglementé.

2.4.5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

1. Récupération des Eaux de Pluie :
Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur (pour une eau non destinée à la consommation humaine).

2. Voir aussi à l'article 3.2.4.

2.4.6. Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

ARTICLE 2.5. STATIONNEMENT

2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

1. Véhicules motorisés :
1.1. Pour les constructions à vocation d'activités, il doit être aménagé sur le terrain des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que des véhicules du personnel en dehors des voies de circulation. En ce qui concerne le personnel, notamment pour les constructions destinées aux bureaux, il doit être aménagé au moins une aire comprenant deux places de stationnement pour trois emplois.
1.2. Pour les constructions d'habitation, il doit être aménagé au moins deux places de stationnement, réalisées en-dehors des voies publiques ou privées.

2. Vélos :
Pour les constructions d'immeuble d'habitation et d'activités, le nombre de place de stationnement pour les vélos sera a minima :
- d'une place par logement,
- bâtiments d'activités : le stationnement des vélos correspondent aux besoins des constructions et installations.

3. En limite séparatives : l'implantation de parkings est interdite.

4. En limite des voies et emprises publiques : les parkings sont implantés à un retrait de 5m.

5. Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.5.2. Mutualisation des aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

1. Les voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, devront avoir des caractéristiques compatibles avec les besoins prévisibles de desserte de la zone, ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et de collecte des déchets.

2. Toutes les constructions nouvelles doivent comporter des espaces de stockage et de maintenance des conteneurs de déchets, correctement accessibles et convenablement dimensionnés pour répondre aux besoins de la construction.

3. Les terrains susceptibles de recevoir des constructions devront satisfaire au passage par les services publics de collecte des déchets.

4. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets, ...).

5. Le tracé et les caractéristiques de ces voies doivent s'intégrer dans un schéma cohérent permettant à terme de justifier la desserte totale du secteur.

6. Une voie correspond à une emprise publique ou privée, existante ou à créer, dédiée à la circulation automobile, sans exclusion des autres modes, et depuis laquelle s'orientent les accès aux assiettes foncières. Elle comprend la bande de roulement automobile et les espaces réservés aux piétons et autres modes doux (trottoirs notamment) jusqu'à la limite des terrains ou unités foncières.

3.1.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

1. Les terrains devront disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles Poids Lourds, d'une largeur de 4m minimum sur la voie publique ou privée commune.

2. Tout nouvel accès individuel sur la RD26 ou sur la RD944 est interdit.

3. Un accès commun sera à aménager depuis la RD26.

4. La localisation et le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver :

Non réglementé.

ARTICLE 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Pour les constructions destinées à l'habitat ou à l'activité, le raccordement au réseau d'eau public est obligatoire.

3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

1. Eaux résiduaires industrielles :
Les installations industrielles ne devront rejeter, au réseau public d'assainissement, s'il existe, que les effluents pré-épurés, conformément à la réglementation en vigueur.

2. Eaux usées domestiques :
Leur rejet au réseau d'assainissement public, s'il existe, est obligatoire.

3. En l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

3.2.3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Sauf en cas d'impossibilité technique, la création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis, conformément aux dispositions de l'article 3.2.5.

3.2.4. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

1. Toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'infiltration des eaux pluviales suffisamment dimensionné et implanté en partie privative. Ces mesures seront soit l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, soit en cas d'impossibilité d'infiltration (contrainte technique ou géologique avérée : sous-sol argileux…), des dispositifs de rétention avant rejet au réseau pluvial public s'il existe.

2. De même, sauf en cas d'impossibilité technique d'infiltration, tant sur domaine privé que sur domaine public, les eaux des plateformes routières et des parkings doivent être traitées, tamponnées puis infiltrées.

3.2.5. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sauf en cas d'impossibilité technique, la création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis.

Tout projet de constructions, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).

Lors de tous travaux, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication numérique (fibre optique ou autre) doivent être prévues. Les opérations d'aménagement devront prévoir les infrastructures (fourreaux de réserve, chambres…), pour assurer des réseaux de communication numérique jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordable au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation. Les nouvelles constructions, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordables aux réseaux de communication numérique lorsqu'ils existent. L'installation doit être conçue de manière à permettre un raccordement futur lorsque les réseaux de communication numérique seront réalisés.

TITRE IV – DISPOSTIONS APPLICALBES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES ///

Rappel du Code de l'Urbanisme : Article R151-22

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Article R151-23

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Division en zones et en secteurs :

La zone agricole comprend **une zone A** et sept secteurs : **Ah, Aha, Ahl, Ahp, Aj, Ap, Av et Avp.**

ZONE A

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

ARTICLE 1.1. INTERDICTION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

1. Sont interdites les constructions et installations de toute nature, sauf celles mentionnées à l'article 1.2.

2. Sont également interdites les constructions destinées :
- aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- aux salles d'art et de spectacles.

3. Sont également interdits les usages, affectations des sols et les types d'activités suivantes :
- Les carrières ;
- La création, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping ;
- L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping ;
- La création d'un parc résidentiel de loisirs ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés ;
- Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur, destinées à l'autoconsommation et/ou à la vente d'électricité.

4. Sont interdits :
- tous travaux et aménagements, y compris remblaiement, altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique et des fossés d'écoulement ;
- tous travaux et aménagements s'ils sont susceptibles de porter atteinte au maintien de milieux humides (affouillements, comblements, exhaussements, création de plan d'eau, dépôts divers…).

5. En application de l'article L111-6 du code de l'urbanisme et hors exceptions prévues par l'article L111-7, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de :
- 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD944 en tant que route classée à grande circulation,
- 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A26.

6. En secteurs Ahp, Ap, Av et Avp :

- Toutes occupations et utilisations du sol portant atteinte aux Sites Classés sont interdites, notamment si elles sont incompatibles avec la préservation de leurs intérêts patrimoniaux et avec la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager les constituant.
- Les éoliennes destinées à l'autoconsommation et/ou à la vente d'électricité sont interdites.

ARTICLE 1.2. LIMITATION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

1. Dans l'ensemble de la zone :

1.1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et services publics sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

1.2. Les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés, sous réserve des dispositions de l'article 1.1., pour au moins une des conditions suivantes :

.qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;

.qu'ils soient nécessaires aux aménagements de l'ouvrage autoroutier ;

.qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux, à l'exception du secteur Av ;

.qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances.

2. En zone A, sont également autorisées les constructions et installations dès lors qu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.

3. En secteur Ahl, sont également autorisés :

- les constructions et installations dès lors qu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ;
- Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes à condition que leur insertion dans l'environnement soit assurée et sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

4. En secteur Ahp, sont également autorisées :

- les constructions et installations dès lors qu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ;
- les constructions et installations dès lors qu'elles sont destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ainsi qu'à l'habitat lié à l'exploitation agricole, à condition que leur insertion dans l'environnement soit assurée et sous réserve de leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone.

5. En secteur Aj :

Sont également autorisées les constructions et installations à vocation de jardins.

6. En secteur Ah :
Sont également autorisées :
- les constructions et installations dès lors qu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ;
- les constructions et installations destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier et touristique, à condition que leur insertion dans l'environnement soit assurée et sous réserve de leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone.

7. En secteur Aha :
Sont également autorisées :
- les constructions et installations dès lors qu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ;
- les constructions et installations destinées : à l'habitation nécessaire à l'exploitation agricole, et l'hébergement hôtelier et touristique lié à l'exploitation agricole, à condition que leur insertion dans l'environnement soit assurée et sous réserve de leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone.

8. En secteur Ap :
Sont également autorisées la reconstruction et l'extension limitée des constructions existantes dès lors qu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ainsi qu'à la préservation des intérêts patrimoniaux du Site Classé.

9. Dans l'ensemble de la zone, les installations classées sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole ou à des équipements collectifs et services publics et qu'elles ne génèrent pas de périmètres de protection susceptibles de concerner une zone destinée à l'habitat et à condition qu'elles ne présentent pas un danger grave ou de risques d'insalubrité, de nuisances pour le voisinage.

10. Conformément aux arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 règlementant le bruit aux abords du tracé des routes départementales, nationales et des autoroutes, certaines constructions notamment celles destinées à l'habitat, autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 300m (Autoroute A26) ou/et 100m (RD944) comptée de part et d'autre de la route à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche, sont autorisées sous condition de respecter les normes prescrites d'isolement acoustique.

11. Les constructions, certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités sont autorisés sous réserve du respect des prescriptions conformes à l'arrêté préfectoral n°2017-DIV-01 du 23 janvier 2017 (annexé au présent PLU) visant à prendre en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de matières dangereuses, et sous condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité des canalisations faisant l'objet de la servitude, conformément aux dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

12. En zone A et en secteurs Ah, Ahl, Aha et Ahp, sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Non réglementé.

1.3.2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

1.3.3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

1.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Non réglementé.

1.3.6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Non réglementé.

1.3.7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de :
- 15 m de l'axe des routes départementales,
- 20 m de la limite d'emprise de l'autoroute,
- 5 m de la limite d'emprise des autres voies.

2. Un recul supérieur pourra également être imposé et déterminé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

3. Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4. Excepté pour les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article L111-7 du code de l'urbanisme en application de l'article L111-6 du même code, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de :
- 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A26,
- 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD944 en tant que route classée à grande circulation.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions devront être implantées à 3 m au moins des limites séparatives.

2. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. La distance entre deux bâtiments d'habitation non contigus devra être d'un minimum de 3m.

2. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE 2.2. VOLUMETRIE

2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions

1. En secteurs Ahp et Ap, l'emprise au sol supplémentaire autorisée est limitée à 20 % de l'emprise au sol totale existant sur le terrain à la date d'approbation du PLU.

2. En secteur Aha, l'emprise au sol supplémentaire autorisée est limitée à 20 % de l'emprise au sol totale existant sur le terrain à la date d'approbation du PLU. L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

2. En Secteur Ah, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 15% de la surface de la parcelle.

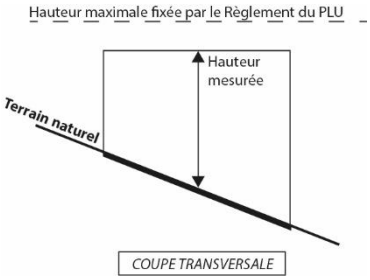
3. En secteur Ahl, l'emprise au sol autorisée pour l'ensemble des extensions ou annexes des bâtiments d'habitation existants, est limitée à 30 % de l'emprise au sol totale existant sur le terrain à la date d'approbation du PLU. L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

4. En secteur Aj, l'emprise au sol des constructions à vocation de jardin est limitée à 15 m² cumulé par unité foncière.

5. Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.2.2. Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur de la construction est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction ou au sommet de l'acrotère.
Pour toute construction, dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente. La hauteur mesurée doit être inférieure ou égale à la hauteur maximale fixée par le PLU. Cette hauteur maximale est à respecter en tout point de la construction.



2. Les dispositifs techniques (cheminées, extracteurs d'air, antennes de hauteur modérée, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

3. Dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes dépassant la hauteur fixée ci-après, il sera possible d'agrandir ou de reconstruire à une hauteur n'excédant pas la hauteur de la construction existante.

4. Constructions destinées à l'habitat, à l'hébergement touristique et hôtelier :
La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 10 mètres jusqu'au faîtage. Dans le cas de toitures terrasses, la hauteur ne peut excéder 7 m à l'acrotère, même lorsque la construction est mitoyenne à une construction plus haute.

5. Constructions destinées à l'activité agricole :
La hauteur maximale des constructions est fixée à 20 mètres jusqu'au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

6. En secteur Aj, la hauteur maximale des constructions et installations à vocation de jardins est fixée à 3 m au faitage.

7. En zone agricole et à l'exception des secteurs mentionnés à l'article 1.1., la hauteur maximale des éoliennes destinées à l'autoconsommation et/ou à la vente d'électricité est fixée à 12 mètres.

8. Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Toutefois, la hauteur maximale des stations électriques et radiotéléphoniques est limitée à 12 mètres.

2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.3.1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :
Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas aux dispositions citées à l'article 2.1.2. Dans ce cas, elles devront respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

2. Hauteur maximale
Les extensions des constructions existantes doivent s'harmoniser avec le bâti principal.

A 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

1. Par son aspect extérieur, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades et, si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

3. D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement.

4. La nature et la couleur des matériaux doivent permettre l'intégration des bâtiments dans les sites et paysages.

5. L'utilisation des coloris « blanc pur » et/ou « noir » est interdite pour les façades (hors menuiseries).

6. Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

7. Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère du site sont interdits.

8. Clôtures :

- Les clôtures devront être constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage à claire-voie, et devront être perméables au passage de la petite faune.
- Les murs en pierre locale, sont à reconstruire ou à prolonger aux mêmes caractéristiques que la clôture existante (enduit à pierres vues, couronnement en tuiles…).

9. Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager

2.3.3. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Les voies de circulation à conserver sont identifiées aux documents graphiques du règlement d'urbanisme, au titre de l'article L151-19. Ces cheminements doivent être maintenus dans leur tracé, leur principe et usage de circulation existants. Seuls des aménagements compatibles avec ces objectifs de préservation y sont autorisés.

2.3.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

2.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions répondant à des critères de performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

2.3.6. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour la prise en compte de risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

ARTICLE 2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.4.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

2.4.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

1. Cette zone comprend des Espaces Boisés Classés à conserver au titre des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.

2. Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.

3. Plantations :

- Les constructions sont accompagnées de plantations d'arbustes et d'arbres à tige et/ou haute tige, disposées de telle sorte qu'elles forment un masque végétal s'interposant entre la construction et les angles de vues principaux émanant de l'autoroute, des routes départementales et voies communales.
- Les plantations, notamment celles constituant les clôtures, doivent être majoritairement constituées d'essences variées, adaptées au sol et au climat.

4. Espaces libres : Le traitement du sol affecté au stationnement et/ou aux accès devra conduire à limiter l'imperméabilisation du sol.

2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

2.4.4. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Eléments de patrimoine paysager identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :
Les éléments de paysage identifiés aux documents graphique du règlement d'urbanisme doivent être préservés et font l'objet d'un entretien courant. Leur défrichement partiel, leur coupe ou abattage ne peuvent être autorisé que dans la mesure où ces éléments seraient remplacés ou compensés à proximité immédiate, par une composition et des essences de qualité équivalente, pour un motif d'intérêt général ou lorsque leur état sanitaire le justifie.

2.4.5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

1. Récupération des Eaux de Pluie : Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur.

2. Voir aussi à l'article 3.2.4.

2.4.6. Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

ARTICLE 2.5. STATIONNEMENT

A 2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

Le stationnement des véhicules motorisés et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en-dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

2.5.2. Mutualisation des aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions devront satisfaire au passage par les services publics de collecte des déchets.

3.1.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

1. Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

2. Les accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver :

Non réglementé.

ARTICLE 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Toute construction ou installation qui, par sa destination est susceptible de produire des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

3.2.3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Sauf en cas d'impossibilité technique, la création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis, conformément aux dispositions de l'article 3.2.5.

3.2.4. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

1. Toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'infiltration des eaux pluviales suffisamment dimensionné et implanté en partie privative.

2. Dans les secteurs reposant sur un sol argileux ou assimilé, les éventuels rejets ou points d'infiltration doivent être situés à une distance minimale suffisante de toute construction neuve ou existante. La récupération et l'évacuation des eaux de ruissellement doit également être réalisée aux abords de la construction neuve ou existante.

3.2.5. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Tout projet de constructions, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).

A

Rappel du Code de l'Urbanisme : Article R151-24

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Article R151-25
Peuvent être autorisées en zone N :
1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Division en zones et en secteurs :

La zone N comprend **une zone N** et trois secteurs : **Nh, Nmp et Np**.

ZONE N

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

ARTICLE N 1.1. INTERDICTION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

1. Sont interdites les constructions et installations de toute nature, sauf celles mentionnées à l'article 1.2.

2. Sont interdites les constructions ayant la destination ou la sous-destination suivante :
- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- salles d'art et de spectacles.

3. Sont interdits les usages, affectations des sols et les types d'activités suivantes :
- Les carrières ;
- La création, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping ;
- L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping ;
- La création d'un parc résidentiel de loisirs ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés ;
- Les éoliennes destinées à l'autoconsommation et/ou à la vente d'électricité.

4. Sont interdits :
- tous travaux et aménagements, y compris remblaiement, altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des cours d'eau et des fossés d'écoulement.

5. Sont interdits :
- toutes constructions, installations, travaux et aménagements,
- toutes Installations, Ouvrages, Travaux et Activités (IOTA),
- toutes Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,

s'ils sont susceptibles de porter atteinte aux milieux humides (affouillements, comblements, exhaussements, création de plan d'eau, dépôts divers…).

6. En application de l'article L111-6 du code de l'urbanisme et hors exceptions prévues par l'article L111-7, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de :
- 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD944 en tant que route classée à grande circulation,
- de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A26.

7. En secteur Np concerné par le Site Classé SC133 : Toutes occupations et utilisations du sol portant atteinte aux Sites Classés sont interdites, notamment si elles sont incompatibles avec la préservation de leurs intérêts patrimoniaux et avec la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager les constituant.

ARTICLE N 1.2. LIMITATION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

1. Dans l'ensemble de la zone naturelle :
1.1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et services publics sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, compte tenu de l'importance des travaux et aménagements et de la sensibilité du milieu naturel dans lequel ceux-ci doivent être réalisés.
1.2. Les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés, sous réserve des dispositions de l'article 1.1., pour au moins une des conditions suivantes :
.qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
.qu'ils soient nécessaires aux aménagements de l'ouvrage autoroutier ;
.qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
.qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances.

2. En secteur Nh :
Sont également autorisées :
- les constructions et installations dès lors qu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ;
- les constructions et installations destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier et touristique, dès lors qu'elles ne comportent pas de sous-sol (y compris semi-enterré) et à condition que leur insertion dans l'environnement soit assurée et sous réserve de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel de la zone ;
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

3. En secteur Nmp :
Sont également autorisées les constructions et installations destinées au logement, à l'hébergement et à l'hébergement hôtelier et touristique dès lors qu'elles sont liées à l'activité du Monastère.

ARTICLE 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Non réglementé.

1.3.2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

1.3.3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

1.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Non réglementé.

1.3.6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Non réglementé.

1.3.7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de :
- 15 m de l'axe des routes départementales,
- 20 m de la limite d'emprise de l'autoroute,
- 5 m de la limite d'emprise des autres voies.

2. Un recul supérieur pourra également être imposé et déterminé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

3. Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4. Excepté pour les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article L111-7 du code de l'urbanisme en application de l'article L111-6 du même code, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de :
- 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A26,
- 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD944 en tant que route classée à grande circulation.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. En zone N et en secteurs Nh et Np, les constructions devront être implantées à 5m des limites séparatives.

2. En secteur Nh, les constructions devront également être implantées avec un recul de 15 m par rapport au fossé.

3. En secteur Nmp, les constructions devront être implantées en limite séparative ou avec un recul de 5m minimum des limites séparatives.

4. Ces dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. La distance entre deux bâtiments d'habitation non contigus devra être d'un minimum de 3m.

2. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE 2.2. VOLUMETRIE

N 2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions

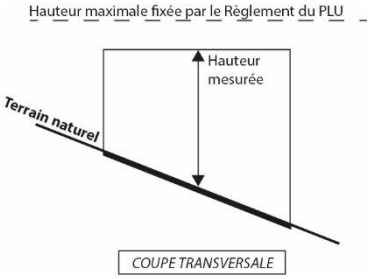
1. Secteur Nh :
L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 15% de la surface de la parcelle. L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

2. Secteur Nmp :
L'emprise au sol supplémentaire autorisée est limitée à 1/3 de l'emprise au sol totale existant sur le terrain à la date d'approbation du PLU.

3. Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.2.2. Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur de la construction est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction ou au sommet de l'acrotère.
Pour toute construction, dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente. La hauteur mesurée doit être inférieure ou égale à la hauteur maximale fixée par le PLU. Cette hauteur maximale est à respecter en tout point de la construction.



2. Les dispositifs techniques (cheminées, extracteurs d'air, antennes de hauteur modérée, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

3. Dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes dépassant la hauteur fixée ci-après, il sera possible d'agrandir ou de reconstruire à une hauteur n'excédant pas la hauteur de la construction existante.

4. En secteur Nh :
4.1. Constructions destinées à l'habitat, à l'hébergement touristique et hôtelier :
La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 10 mètres jusqu'au faîtage. Dans le cas de toitures terrasses, la hauteur ne peut excéder 7 m à l'acrotère, même lorsque la construction est mitoyenne à une construction plus haute.
4.2. Constructions destinées à l'activité agricole :
La hauteur maximale des constructions est fixée à 20 mètres jusqu'au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

5. En secteur Nmp :
La hauteur des constructions neuves et des extensions des constructions existantes ne devra pas excéder la hauteur maximale des constructions existant sur le terrain à la date d'approbation du PLU.

6. Les dispositions ne s'appliquent ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Toutefois, la hauteur maximale des stations électriques et radiotéléphoniques est limitée à 12 mètres.

2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.3.1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :
Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas aux dispositions citées à l'article 2.1.2. Dans ce cas, elles devront respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

2. Hauteur maximale
Les extensions des constructions existantes doivent s'harmoniser avec le bâti principal.

2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

1. Par son aspect extérieur, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades et, si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

3. D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement.

4. La nature et la couleur des matériaux doivent permettre l'intégration des bâtiments dans les sites et paysages.

5. L'utilisation des coloris « blanc pur » et/ou « noir » est interdite pour les façades (hors menuiseries).

6. Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

7. Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère du site sont interdits.

8. Clôtures :
- Les clôtures devront être constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage à claire-voie, et devront être perméables au passage de la petite faune.
- Les murs en pierre locale, sont à reconstruire ou à prolonger aux mêmes caractéristiques que la clôture existante (enduit à pierres vues, couronnement en tuiles…).

9. Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.

2.3.3. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Les voies de circulation à conserver sont identifiées aux documents graphiques du règlement d'urbanisme, au titre de l'article L151-19. Ces cheminements doivent être maintenus dans leur tracé, leur principe et usage de circulation existants. Seuls des aménagements compatibles avec ces objectifs de préservation y sont autorisés.

2.3.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

2.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions répondant à des critères de performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

2.3.6. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour la prise en compte de risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

ARTICLE 2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.4.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

2.4.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

1. Cette zone comprend des Espaces Boisés Classés à conserver au titre des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.

2. Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.

3. Plantations :

- Les plantations, notamment celles constituant les clôtures, doivent être majoritairement constituées d'essences variées, adaptées au sol et au climat.
- En zone N et en secteur Nh : Les constructions sont accompagnées de plantations d'arbustes et d'arbres à tige et/ou haute tige, disposées de telle sorte qu'elles forment un masque végétal s'interposant entre la construction et les angles de vues principaux émanant de l'autoroute, des routes départementales et voies communales.

4. Espaces libres : Le traitement du sol affecté au stationnement et/ou aux accès devra conduire à limiter l'imperméabilisation du sol.

2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

2.4.4. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Eléments de patrimoine paysager identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme:
Les éléments de paysage identifiés aux documents graphique du règlement d'urbanisme doivent être préservés et font l'objet d'un entretien courant. Leur défrichement partiel, leur coupe ou abattage ne peuvent être autorisé que dans la mesure où ces éléments seraient remplacés ou compensés à proximité immédiate, par une composition et des essences de qualité équivalente, pour un motif d'intérêt général ou lorsque leur état sanitaire le justifie.

2.4.5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

1. Récupération des Eaux de Pluie : Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur.
2. Voir aussi à l'article 3.2.4.

2.4.6. Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

ARTICLE 2.5. STATIONNEMENT

2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

Le stationnement des véhicules motorisés et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en-dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

2.5.2. Mutualisation des aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non réglementé.

3.1.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

1. Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

2. Les accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver :

Non réglementé.

ARTICLE 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Toute construction ou installation qui, par sa destination est susceptible de produire des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

3.2.3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Sauf en cas d'impossibilité technique, la création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis, conformément aux dispositions de l'article 3.2.5.

3.2.4. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

1. Toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'infiltration des eaux pluviales suffisamment dimensionné et implanté en partie privative.

2. Dans les secteurs reposant sur un sol argileux ou assimilé, les éventuels rejets ou points d'infiltration doivent être situés à une distance minimale suffisante de toute construction neuve ou existante. La récupération et l'évacuation des eaux de ruissellement doit également être réalisée aux abords de la construction neuve ou existante.

3.2.5. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Tout projet de constructions, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).

AGENCE D'URBANISME
Région de Reims
DÉVELOPPEMENT & PROSPECTIVE