

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Approuvé le 23 janvier 2006

Mises à jour Préfectorales : le 4 décembre 2007, le 2 juillet 2012 et le 19 mai 2014

Modifications : le 16 juillet 2007, le 8 avril 2010, le 08 avril 2011, le 29 juin 2012 le 14 avril 2016 et le 30 mars 2017

Modifications simplifiées : le 24 juin 2011 et le 29 juin 2012

Révisions simplifiées : le 13 décembre 2010 et le 9 mars 2012

Révision allégée : le 30 novembre 2015

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	p. 3
Zone UA	p. 4
Zone UB	p. 15
Zone UC	p. 28
Zone UD	p. 37
Zone UG	p. 47
Zone UI	p. 58
Zone UV	p. 66
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	p. 70
Zone AUa	p. 71
Zone AUb	p. 73
Zone 3AU	p. 75
Zone 4AU	p. 83
Zone 5AU	p. 92
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	p. 100
Zone N	p. 101
Zone 1N	p. 108
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	p. 115
Zone A	p. 116
ANNEXES	p. 121
Annexe 1 – Liste des bâtiments remarquables dont la démolition est interdite	p. 122
Annexe 2 – Liste des arbres remarquables – Plantations	p. 123
Annexe 3 – Protections – Risques - Nuisances	p. 125
Annexe 4 – Glossaire	p.127
Annexe 4bis-Palette de couleurs	p.134
Annexe 5 – Arrêté préfectoral des infrastructures	p. 135
Annexe 6 – Délibération du CM sursis à statuer parcelle AL 48	p. 141
Annexe 5 – Liste des emplacements réservés	p. 143

TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA est caractérisée par un tissu urbain dense et continu.

Elle a vocation à accueillir l'habitat, les équipements publics, les commerces, les services et les activités compatibles avec l'habitat.

La notion de compatibilité s'appréciera en fonction des nuisances dues aux bruits, aux poussières et aux risques d'explosion, d'incendie ...

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les installations classées
- le stationnement des caravanes et des mobil-homes
- l'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes
- les carrières
- les décharges
- les dépôts de ferraille ou de véhicules usagers (carcasses)

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

Sont admis :

- les installations soumises à déclaration à condition qu'elles soient par leur destination liée à l'activité urbaine et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances
- les dépôts liés aux activités autorisées à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement
- l'extension et l'aménagement d'établissements ou installations existantes, si les conditions suivantes sont respectées :
 - l'établissement ou l'installation existant n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire
 - le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement
- la démolition de bâtiments et clôtures qui n'est pas susceptible de compromettre le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants ou du site urbain
- les affouillements et les exhaussements des sols directement liés avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.
- les opérations de logements groupés (*voir définition en annexe 4*) ou en collectif de 15 logements et plus, si elles comportent 30% minimum de surface de plancher affectée pour les logements sociaux, au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.
Cette création de logements sociaux devra respecter impérativement la répartition des différentes catégories de logements fixée par la loi « SRU » relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (PLAI, PLUS, PLS...).
Ces dispositions resteront applicables jusqu'à ce que la Commune atteigne en totalité l'objectif imposé en matière de logements sociaux.

Il est précisé que le pourcentage de 30% sus-mentionné est arrêté en fonction des obligations fixées par la loi en la matière et variera en fonction des nouvelles réglementations. . (*voir en annexe 4*)

PROTECTION, RISQUES ET NUISANCES

Bâtiments remarquables

Est interdite la démolition des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial repéré sur le plan des bâtiments remarquables et dont la liste figure en annexe du présent règlement.

Espaces boisés classés

Les terrains repérés aux plans de zonage par l'appellation Espaces Boisés Classés sont des espaces boisés à conserver, protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. A part des dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit d'une autorisation de défrichement au titre de l'article L. 311-1 du Code Forestier.

L'imperméabilisation au droit des masses boisées recensées est interdite. Les arbres abattus seront remplacés par des arbres de la même famille.

Risques d'inondations pluviales

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, sont interdites sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie toutes les ouvertures (notamment les soupiroux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Elles doivent être surélevées de 0,50 m au minimum par rapport au niveau de l'infrastructure.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, sont interdits sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement toute construction ainsi que tous les remblais et clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Pour les axes de ruissellement indiqués aux documents graphiques du PLU et ne se concentrant ni dans un talweg ni sur des infrastructures, sont interdites les constructions sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe.

Exceptions :

- les extensions de moins de 30 m² si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement
- les ZAC et les opérations groupées ou des lotissements dont la notice ou l'étude d'impact devra comporter un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique, privée ou sente.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule pour les façades de moins de 20 m.

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

Desserte et voirie

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par un accès dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet : voie desservant plus de 2 lots : 5 m, voie desservant 1 ou 2 lot(s) : 3,50 m.

Les voies nouvelles (+ de 2 lots) devront avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic et comporter un cheminement piéton sécurisé.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Au delà de 50 m, une borne d'incendie pourra être exigée.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activité doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

Assainissement

- *Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Toute construction neuve faisant l'objet d'un agrandissement, d'une reconstruction d'un bâtiment démoli ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau public le plus proche.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

- *Eaux pluviales*

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation) il sera demandé une régulation des eaux pluviales sur la parcelle puis infiltration de celles-ci in situ si la nature du sol le permet ou leur restitution dans le réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global de 0,7 l / seconde / ha de parcelle, pour une période de retour dite cinquantennale

Il est à noter que l'infiltration est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution de gypse.

Toute précaution doit être prise afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Le rejet des eaux dans le caniveau peut être autorisé si des difficultés techniques ne permettent pas le raccordement au réseau.

Les eaux de source ne pourront être raccordées aux réseaux que s'il n'existe pas d'autre solution technique pour leur écoulement.

Autres réseaux

- *Gaz – Électricité – Téléphone – Télévision*

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transport d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques seront ensevelis.

Une antenne collective de télévision sera prévue pour les immeubles collectifs et les groupes de maisons de 10 logements et plus.

Antennes relais téléphoniques

Elles devront respecter l'intégrité visuelle des bâtiments, des infrastructures et des paysages.

L'installation d'antennes "nues" en bordure de toit ou de terrasse est interdite ainsi que la pose en façade des antennes dont les fixations ou le câble coaxial seraient visibles de la rue.

Déchets

La réalisation de toute construction neuve devra donner lieu à la réalisation d'un local ou d'un espace dimensionné pour la collecte sélective.

ARTICLE UA 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions et extensions de bâtiment devront être implantées à l'alignement des voies publiques et privées ou assurer une continuité bâtie avec les bâtiments existants.
Cette continuité pourra être préservée par la réalisation de clôtures ou de murs en maçonnerie afin de conserver la perception visuelle d'un front bâti.

Lorsque la configuration de la parcelle ne permet pas le respect des dispositions précédentes les constructions pourront être implantées ponctuellement en retrait de l'alignement.

Si une ligne de recul est portée au plan, elle se substitue à l'alignement.

Les ouvrages tels que les balcons, les éléments de modénature et oriels peuvent être édifiés en saillie au dessus du domaine public, sous réserve de l'obtention préalable d'un titre d'occupation du domaine public. Par ailleurs, ces ouvrages ne devront pas dépasser de plus de 0,60 m au dessus du domaine public.
Les surplombs plus importants type auvent, devront faire l'objet d'une convention particulière avec la Commune.

Exceptions :

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

- lorsqu'il s'agit de modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions sous réserve que la marge de recul ne soit pas diminuée
- aux constructions à implanter à l'arrière du front bâti
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif
- aux locaux destinés au stockage des déchets ménagers

Les dispositions du présent article reste applicables aux constructions autorisées dans le cadre d'un permis prévoyant plusieurs bâtiments sur un terrain d'assiette et devant faire l'objet d'une division en jouissance ou en propriété.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions doivent être édifiées au moins sur l'une des limites latérales, sauf pour les parcelles de plus de 20 m de façade, à défaut les marges d'isolement suivantes s'imposent :

- la largeur (L) des marges d'isolement est applicable en tout point des façades de la construction. Elle est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m
- cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 2,50 m pour les parties de murs ne comportant pas de baies

Les constructions peuvent être édifiées en fond de terrain si l'une des conditions suivantes est respectée :

- la hauteur totale du mur construit au droit de cette limite séparative ne doit pas être supérieure à 3,20 m par rapport au terrain le plus en contrebas
- lorsqu'une construction existe en limite séparative sur le terrain voisin, le bâtiment à édifier peut s'y adosser à condition qu'il respecte la hauteur et la longueur du mur formant limite.

A défaut les marges d'isolement s'imposent.

Les piscines non couvertes à condition qu'elles soient implantées à 2,50 m minimum des limites séparatives.

Exceptions :

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées
- aux équipements d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers
- aux abris de jardin de moins de 10 m² qui pourront s'implanter à 1 m des limites séparatives

Les constructions édifiées dans un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire valant division devront respecter les marges d'isolement précisées ci-dessus par rapport aux limites séparatives futures.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la plus élevée avec un minimum de 4 m.

Lorsque la façade du bâtiment le moins élevé n'est pas percée de baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail, dans sa partie faisant face à un bâtiment plus élevé, la distance entre les deux constructions sera au moins égale à la hauteur de la moins élevée avec un minimum de 4 m.

Cette distance est réduite de moitié, avec un minimum de 2,50 m, pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies.

Exceptions :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne compromettent pas l'éclairage et l'ensoleillement des bâtiments existants
- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants

La distance entre une construction principale et ses annexes du type abri de jardin, piscine et garage n'est pas réglementée.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne devra pas excéder 80 % de la surface du terrain.

Les terrasses de moins de 0,60 m de hauteur ne seront pas comptabilisées dans l'emprise au sol.

La reconstruction à l'identique sera autorisée en cas de sinistre ou de démolition autorisée.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 11 m.

Un dépassement de cette hauteur, dans la limite de 2 m, est autorisé, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou bâtiments existants sur le même terrain, soit pour tenir compte de la pente du terrain.

Des hauteurs différentes pourront être imposées pour assurer une homogénéité avec celles des constructions contiguës entre lesquelles le projet s'insère.

Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les ouvrages tels que souches de cheminées.

Ne sont pas soumis à ces règles, les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, sont interdites.

Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.

1- Les toitures

Les toitures terrasses sont autorisées ponctuellement.

- *Pentes*

La pente des toitures doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance, comprise entre 30° et 45° sur l'horizontale. Toutefois, elle pourra être :

- pour les constructions contiguës à un immeuble existant, de même pente que la toiture de cet immeuble
- supérieure à 10° pour les vérandas
- supérieure à 20° pour les bâtiments d'une hauteur maximale inférieure à 3,50 m, ou d'une largeur supérieure à 12 m

Dans le cas d'extension de bâtiments, les nouvelles toitures pourront être édifiées dans le prolongement des toitures existantes.

En cas de toitures à la mansard le brisis ne devra pas être supérieur à 75°. Le terrasson pourra varier selon le matériau utilisé entre 15° et 38°.

- *Nature des matériaux*

Elles seront réalisées en tuile sans relief de petit module (22 au m² minimum), ou en ardoise naturelle ou fibrociment 20X30 posée droite. La tuile 15/m² peut être admise si son aspect s'apparente à la tuile 30/m².

Dans le périmètre de l'église relevant d'un avis conforme de l'ABF, les matériaux similaires sont interdits. Toutefois, pour les constructions sans caractère particulier et dans certains cas, non covisible avec l'église, il est accepté de la petite tuile plate 27/m² mais toujours en terre cuite ou dans le cas de très faible pente, le zinc.

Toutefois :

- les plaques ondulées de fibrociment teinté, les bacs d'acier laqué ou les bardeaux d'étanchéité sont admis pour les bâtiments non implantés à l'alignement couvert d'une toiture de pente inférieure à 40°
- les toitures des vérandas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparentes ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade
- les matériaux existants pourront être conservés en cas de réparation, réfection partielle ou extension d'un bâtiment existant. Toutefois, sont interdits pour toute construction l'acier non laqué, l'étanchéité non protégée, les plaques PVC ou fibrociment non teintées

- *Couleur*

Les plaques ondulées, les bacs d'acier ou les bardeaux d'étanchéité seront dans les gammes de ton des matériaux autorisés (gris ardoise, brun ou brun rouge).

- *Ouvrages en toiture*

Les ouvertures seront constituées par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans ou en arc de cercle. Les ouvertures doivent respecter les dimensions, les proportions, le rythme et, pour les lucarnes, la forme des toitures des constructions avoisinantes.

Les chiens assis sont interdits et les châssis de toit de type "velux" sont interdits, en façade rue.

Les ouvrages en saillie, sur le terrain d'assiette de la propriété et dans le respect des différents articles du règlement de zone, doivent être intégrés à la composition générale de la construction.

2- Aspect des matériaux et des couleurs

Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité.

Les enduits auront une finition grattée ou écrasée.

Les teintes vives, ainsi que le "blanc pur" sont interdits.

La palette de couleurs préconisée est celle figurant en annexe.

- *Couleur*

Les enduits seront de teintes en harmonie avec celle des bâtiments anciens (gamme de gris, sable, ocre, rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux).

- *Mise en œuvre*

Les joints de maçonnerie en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal.

Il est notamment interdit de laisser en l'état tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc...).

3- Les volets

Ils seront peints en harmonie avec l'environnement et de façon uniforme sur l'ensemble.

Dans le cas d'occultation des baies par des volets roulants, le coffre sera obligatoirement mis à l'intérieur du bâtiment, sauf impossibilité technique.

4- Les clôtures en façade rue

Les murs de clôture existants et de bonne qualité seront, dans la mesure du possible, conservés.

Les clôtures en façade devront être exécutées conformément aux prescriptions ci-après :

- *Dimensions*

- a) caractéristiques générales

- hauteur maximum totale de la clôture : 2,00 m
- hauteur maximum du muret de soubassement : 0,60 m

- b) caractéristiques particulières

- les portails auront une hauteur maximum de 2,00 m qui règnera à la même hauteur que la clôture
- les piliers auront une hauteur totale maximum de 2,20 m

Toutefois, il pourra être tenu compte des clôtures existantes afin d'obtenir une harmonie de l'ensemble sur la rue.

Lorsque le terrain est en pente, la clôture sera implantée en palier régulier permettant de préserver la hauteur moyenne de 2,00 m. chaque palier sera délimité par un pilier (voir après).

- *Caractères*

- a) muret

Ils seront de préférence en maçonnerie enduite de teinte pierre.

Les maçonneries en pierre apparente sont proscrites. Le couronnement pourra être réalisé en pierre taillée ou en béton architectonique préfabriqué ou coulé sur place.

- b) travée courante

Le matériau peut être en métal ou en bois. Les panneaux pleins sont proscrits.

Les travées seront translucides. Toute occultation en bois, panneaux en matériaux de synthèse, tôle ondulée, canisse, grillage à petite et grande maille est proscrite. Seuls sont autorisés les festonnages en tôle.

Un doublement végétal de la clôture à l'intérieur de la propriété est conseillé. Les éléments fantaisie et les ferronneries rapportées sont proscrits. Les éléments en bois seront de forme simple.

- c) portail

Il pourra être exigé pour les portails un retrait de 5 m par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique.

- *Aspect*

La finition des enduits sera talochée, feutrée, lissée. Les enduits fantaisies de type rustique sont proscrits. La couleur des travées sera uniforme. L'utilisation de plus de deux couleurs est interdite. L'utilisation de peinture teinte "or" est interdite.

5- Les clôtures en limites séparatives

Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas dépasser une hauteur de 2,60 m, hors murs de soutènement.

Exceptions :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

6- Interdictions

L'installation d'antennes, notamment paraboliques, est interdite sur les façades donnant sur le domaine public.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

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

Normes de stationnement

Nature de la construction	Nombre de places imposé	Arrondi
Constructions destinées à l'habitation	2 places pour les habitations individuelles. Immeubles collectifs : 1 place pour 30 m ² de SURFACE DE PLANCHER	Par excès
Constructions destinées à des logements sociaux	1 place par logement	
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier	1 place par chambre ; 1 place pour 3 personnes pour l'espace de restauration	Par excès
Constructions destinées aux bureaux	1 place par 30m ² de SURFACE DE PLANCHER Au-delà 1 place par 20m ² supplémentaires	Par excès
Constructions destinées aux commerces	1 place par 30 m ² de surface de vente Au-delà 1 place par 20m ² supplémentaires	
Constructions destinées à l'artisanat	1 place par 50 m ² affectés à l'activité	Par excès
Constructions destinées aux autres activités économiques	1 place par 50 m ² affectés à l'activité	Par excès

En cas de changement de destination ou de nature d'activité le nombre de place de stationnement doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination.

Les places commandées, c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule, sont comptées pour moitié (2 places = 1 place et demi).

Les équipements publics ou d'intérêt collectif devront prévoir le nombre d'emplacements de stationnement nécessaires à leur bon fonctionnement.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 m des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte-tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation.

La distance à parcourir à pied par les chemins normalement praticables ne pourra par conséquent excéder 300 m.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS

Aménagement des espaces libres, plantations

- *Parcs de stationnement et leurs accès*

Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement dont 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m². Lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

- *Autres espaces*

Les espaces restés libres après implantation des constructions et des parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager planté, comportant au moins un arbre de haute tige par 150 m² d'espace non construit.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Espaces boisés ou plantés à protéger

Les demandes d'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol, portant sur des bois, forêts ou parcs, ne peuvent mettre en cause le boisement ou en compromettre le caractère. Elles doivent comporter un relevé des plantations existantes indiquant leur essence, leur taille et leur état.

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'essence équivalente de taille minimum 22/24 cm (périmètre du tronc à 1 m du sol).

Arbres remarquables

Il est interdit d'abattre, avant expertise phytosanitaire et autorisation, les arbres remarquables répertoriés dans l'annexe qui figure au présent règlement.

ARTICLE UA 14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols en zone UA : les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles UA 1 à UA 13.

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

« Panneaux solaires »

Afin de préserver l'aspect du faîtage qui est la partie la plus visible du bâtiment et limité l'impact visuel de l'installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux doivent être :

Implantés soit au sol, soit sur un versant de toiture non visible depuis le domaine public, soit une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin, etc...).

Implantés en privilégiant leur pose de manière groupée, en tenant compte de l'ordonnement de la façade ;

Privilégier les implantations en bandeaux en crête ou en bas de toiture (selon les cas) ;

Posés de manière à être encastrés dans la couverture ;

Posés avec des montants de la couleur de la tuile.

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non règlementé

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone centrale se caractérise par un tissu urbain de transition entre le centre ancien, le secteur pavillonnaire et le quartier du Lycée.

Elle correspond au pôle d'attractivité des rues commerciales Jean Jaurès et de la Gare.

Elle a pour vocation d'accueillir de l'habitat sous forme d'immeubles collectifs de taille moyenne et de maisons individuelles, des équipements publics, du commerce, des services et des activités compatibles avec l'habitat en termes de tous types de nuisances.

Cette zone, et plus particulièrement le secteur de la Gare, est appelée à devenir le nouveau centre ville.

Elle comporte les sous-secteurs UBa, UBb et UBc qui accueilleront des opérations de logements collectifs et de commerces.

Les sous-secteurs UBa, UBb et UBc bénéficient de dispositions particulières aux articles 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 et 13.

Les autres dispositions de la zone restant applicables.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les installations classées
- le stationnement des caravanes et les mobil-homes
- l'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes
- les carrières
- les décharges
- les dépôts de ferraille ou de véhicules usagers (carcasses)

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis :

- les installations soumises à déclaration à condition qu'elles soient par leur destination liée à l'activité urbaine et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances
 - les dépôts liés aux activités autorisées à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement
 - l'extension et l'aménagement d'établissements ou installations existantes, si les conditions suivantes sont respectées :
 - l'établissement ou l'installation existant n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire
 - le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement
 - la démolition de bâtiments et clôtures qui n'est pas susceptible de compromettre le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants ou du site urbain
 - les affouillements et les exhaussements des sols directement liés avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits
 - les opérations de logements groupés (*voir définition en annexe 4*) ou en collectif, de 15 logements et plus, si elles comportent 30% minimum de surface de plancher affectée pour les logements sociaux, au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.
Cette création de logements sociaux devra respecter impérativement la répartition des différentes catégories de logements fixée par la loi « SRU » relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (PLAI, PLUS, PLS...).
- Ces dispositions resteront applicables jusqu'à ce que la Commune atteigne en totalité l'objectif imposé en matière de logements sociaux.

Il est précisé que le pourcentage de 30% sus-mentionné est arrêté en fonction des obligations fixées par la loi en la matière et variera en fonction des nouvelles réglementations. . (*voir en annexe 4*)

PROTECTION, RISQUES ET NUISANCES

Risque de mouvements de terrain lié à la dissolution du gypse

Dans les secteurs de mouvement de terrain lié à la présence de gypse, les dispositions suivantes devront être prises :

- avant tout aménagement nouveau, réalisation d'une étude de sol pour déterminer la présence ou l'absence de gypse ainsi que l'état d'altération éventuelle de celui-ci
- lors de la construction, adoption de dispositions constructives propres à limiter l'impact de mouvements du sol d'ampleur limitée, ce qui suppose des fondations suffisamment rigides et résistantes
- limitation des rejets d'eau hors des réseaux d'assainissement afin d'éviter la circulation des eaux souterraines qui favorise la dissolution du gypse
- il convient pour la même raison d'éviter les forages et pompages d'eau qui favorisent le renouvellement de l'eau au contact du gypse et donc la dissolution de celle-ci
- il convient d'éviter tout traitement du sol à la chaux ou au ciment

Bâtiments remarquables

Est interdite la démolition des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial repéré sur le plan des bâtiments remarquables et dont la liste figure en annexe du présent règlement.

Risques d'inondations pluviales

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, sont interdites sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Elles doivent être surélevées de 0,50 m au minimum par rapport au niveau de l'infrastructure.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, sont interdits sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement toute construction ainsi que tous les remblais et clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Pour les axes de ruissellement indiqués aux documents graphiques du PLU et ne se concentrant ni dans un talweg ni sur des infrastructures, sont interdites les constructions sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe.

Exceptions :

- les extensions de moins de 30 m² si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement
- l'étude d'impact pour les ZAC ou la notice pour les opérations de constructions ou les lotissements devront comporter un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule pour les façades de moins de 20m.

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

Desserte et voirie

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par un accès dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet : voie desservant plus de 2 lots : 5 m, voie desservant 1 ou 2 lot(s) : 3,50 m.

Les voies nouvelles (+ de 2 lots) devront avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic et comporter un cheminement piéton sécurisé.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Au delà de 50 m, une borne d'incendie pourra être exigée.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activité doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

Assainissement

- *Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Toute construction neuve faisant l'objet d'un agrandissement, d'une reconstruction d'un bâtiment démolé ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau public le plus proche.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

- *Eaux pluviales*

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation) il sera demandé une régulation des eaux pluviales sur la parcelle puis infiltration de celles-ci in situ si la nature du sol le permet ou leur restitution dans le réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global de 0,7 l / seconde / ha de parcelle, pour une période de retour dite cinquantennale

Il est à noter que l'infiltration est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution de gypse.

Toute précaution doit être prise afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Le rejet des eaux dans le caniveau peut être autorisé si des difficultés techniques ne permettent pas le raccordement au réseau.

Les eaux de source ne pourront être raccordées aux réseaux que s'il n'existe pas d'autre solution technique pour leur écoulement.

Autres réseaux

- *Gaz – Électricité – Téléphone – Télévision*

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transport d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques seront ensevelis.

Une antenne collective de télévision sera prévue pour les immeubles collectifs et les groupes de maisons de 10 logements et plus, sauf en cas d'installation d'un réseau de fibre optique.

Antennes relais téléphoniques

Elles devront respecter l'intégrité visuelle des bâtiments, des infrastructures et des paysages. L'installation d'antennes "nues" en bordure de toit ou de terrasse est interdite ainsi que la pose en façade des antennes dont les fixations ou le câble coaxial seraient visibles de la rue.

Déchets

La réalisation de toute construction neuve devra donner lieu à la réalisation d'un local ou d'un espace dimensionné pour la collecte sélective.

ARTICLE UB 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions et extensions de bâtiment devront soit être implantées à l'alignement des voies publiques et en limite des voies privées soit en retrait.

Le retrait devra être au maximum de 5 m.

Lorsqu'un alignement de fait existe, celui-ci pourra être maintenu.

Si une ligne de recul est portée au plan, elle se substitue à l'alignement.

Les ouvrages tels que les balcons, les éléments de modénature et oriels peuvent être édifiés en saillie au dessus du domaine public, sous réserve de l'obtention préalable d'un titre d'occupation du domaine public. Par ailleurs, ces ouvrages ne devront pas dépasser de plus de 0,60 m au dessus du domaine public.

Les surplombs plus importants type auvent, devront faire l'objet d'une convention particulière avec la Commune.

Exceptions :

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

- lorsqu'il s'agit de modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants implantés dans la marge de recul
- aux constructions à implanter à l'arrière du front bâti
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif
- aux locaux destinés au stockage des déchets ménagers

Les dispositions du présent article restent applicables aux constructions autorisées dans le cadre d'un permis prévoyant plusieurs bâtiments sur un terrain d'assiette et devant faire l'objet d'une division en jouissance ou en propriété.

Sous-secteurs UBa UBb UBc

Les constructions et extensions de bâtiments pourront soit être implantées à l'alignement des voies publiques et en limite des voies privées, soit en retrait, soit les deux.
Lorsqu'un alignement de fait existe, celui-ci pourra être maintenu.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions doivent être édifiées au moins sur l'une des limites latérales, sauf pour les parcelles de plus de 20 m de façade, à défaut les marges d'isolement suivantes s'imposent :

- la largeur (L) des marges d'isolement est applicable en tout point des façades de la construction. Elle est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m
- cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 2,50 m pour les parties de murs ne comportant pas de baies

Sous-secteurs UBa UBb UBc

La largeur (L) des marges d'isolement est applicable en tout point des façades de la construction. Elle est au moins égale au 2/3 de la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 2,50 m pour les parties de murs ne comportant pas de baies.

Les constructions peuvent être édifiées en fond de terrain si l'une des conditions suivantes est respectée :

- la hauteur totale du mur construit au droit de cette limite séparative ne doit pas être supérieure à 3,20 m par rapport au terrain le plus en contrebas
- lorsqu'une construction existe en limite séparative sur le terrain voisin, le bâtiment à édifier peut s'y adosser à condition qu'il respecte la hauteur et la longueur du mur formant limite

A défaut les marges d'isolement s'imposent.

Les piscines non couvertes à condition qu'elles soient implantées à 2,50 m minimum des limites séparatives.

Exceptions :

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - o que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées
- aux équipements publics ou liés à la voirie et aux réseaux divers ou d'intérêt collectif

Les constructions édifiées dans un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire valant division devront respecter les marges d'isolement précisées ci-dessus par rapport aux limites séparatives futures.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la plus élevée avec un minimum de 4 m.

Lorsque la façade du bâtiment le moins élevé n'est pas percée de baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail, dans sa partie faisant face à un bâtiment plus élevé, la distance entre les deux constructions sera au moins égale à la hauteur de la moins élevée avec un minimum de 4 m.

Cette distance est réduite de moitié, avec un minimum de 2,50 m, pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies.

Sous-secteurs UBa UBb UBc

Non réglementé

Exceptions :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne compromettent pas l'éclairage et l'ensoleillement des bâtiments existants
- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants et que les distances entre bâtiments ne soient pas diminuées

La distance entre une construction principale et ses annexes du type abri de jardin, piscine et garage n'est pas réglementée.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne devra pas excéder 60 % de la surface du terrain.

Sous-secteurs UBa UBb UBc

Non réglementé

La reconstruction à l'identique sera autorisée en cas de sinistre.

En cas de démolition totale, y compris des fondations, le nouveau bâtiment devra être conforme au présent règlement.

Exceptions :

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

Les terrasses de moins de 0,60 m de hauteur ne seront pas comptabilisées dans l'emprise au sol.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 11 m.

Des hauteurs différentes pourront être imposées pour assurer une homogénéité avec celles des constructions contiguës entre lesquelles le projet s'insère.

Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les ouvrages tels que souches de cheminées.

Ne sont pas soumis à ces règles, les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient.

Sous-secteur UBa

La hauteur des constructions, appréciée à partir du sol naturel, ne peut excéder R+3+combles, des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour des motifs architecturaux.

Sous-secteur UBb

La hauteur des constructions, appréciée à partir du sol naturel, ne peut excéder R+1+combles.

Sous-secteur UBc

La hauteur des constructions, appréciée à partir du sol naturel, ne peut excéder R+2+combles.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, sont interdites.

Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.

1- Les toitures

- *Pentes*

A l'exception des vérandas, les toitures des bâtiments principaux doivent avoir des pentes comprises entre 30° et 45°. La pente des toitures des bâtiments annexes doit être comprise entre 20° et 45°. Les toitures terrasses pourront être autorisées ponctuellement.

En cas d'extension de bâtiments, les nouvelles toitures pourront être dans le prolongement des toitures existantes.

Sous-secteurs UBa UBb UBc

Les toitures des bâtiments principaux doivent avoir des pentes comprises entre 15° et 60°.

En cas de toitures à la Mansard, le brisis ne devra pas être supérieur à 75°.

Le terrasson pourra varier selon le matériau utilisé entre 15° et 38°.

Les ouvrages en saillie, sur le terrain d'assiette de la propriété et dans le respect des différents articles du règlement de zone, doivent être intégrés à la composition générale de la construction.

- *Nature des matériaux*

Elles seront réalisées en tuile sans relief de petit module (22 au m² minimum), ou en ardoise naturelle ou fibrociment 20X30 posée droite.

La tuile 15/m² peut être admise si son aspect s'apparente à la tuile 30/m².

Des matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect seront .

2- Aspect des matériaux et des couleurs

Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité.

Il est notamment interdit de laisser en l'état tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc...).

Les enduits auront une finition grattée ou écrasée.

Les teintes vives, ainsi que le "blanc pur" sont interdits.

La palette de couleurs préconisée est celle figurant en annexe.

Exceptions :

Lorsque le projet a fait l'objet d'une réflexion particulière à partir d'un projet d'ensemble.

3- Les volets

Ils seront peints en harmonie avec l'environnement et de façon uniforme sur l'ensemble.

Dans le cas d'occultation des baies par des volets roulants, le coffre sera obligatoirement mis à l'intérieur du bâtiment, sauf impossibilité technique.

4- Les clôtures en façade rue

Les murs de clôture existants et de bonne qualité seront, dans la mesure du possible, conservés.

Les clôtures en façade devront être exécutées conformément aux prescriptions ci-après :

- *Dimensions*

- a) caractéristiques générales

- hauteur maximum totale de la clôture : 2,00 m
- hauteur maximum du muret de soubassement : 0,60 m

- b) caractéristiques particulières

- les portails auront une hauteur maximum de 2,00 m qui règnera à la même hauteur que la clôture
- les piliers auront une hauteur totale maximum de 2,20 m

Toutefois, il pourra être tenu compte des clôtures existantes afin d'obtenir une harmonie de l'ensemble sur la rue.

Lorsque le terrain est en pente, la clôture sera implantée en palier régulier permettant de préserver la hauteur moyenne de 2,00 m. chaque palier sera délimité par un pilier (voir après).

- *Caractères*

- a) muret

Ils seront de préférence en maçonnerie enduite de teinte pierre. Les maçonneries en pierre apparente sont prosrites. Le couronnement pourra être réalisé en pierre taillée ou en béton architectonique préfabriqué ou coulé sur place.

- b) travée courante

Le matériau peut être en métal, en bois ou en PVC. Les panneaux pleins sont prosrits.

Les travées seront ajourées. Toute occultation en bois, panneaux en matériaux de synthèse, tôle ondulée, canisse, grillage à petite et grande maille est prosrite.

Un doublement végétal de la clôture à l'intérieur de la propriété est conseillé. Les éléments fantaisie et les ferronneries rapportées sont prosrits.

- c) Portail

Le matériau peut être en métal, en bois ou en PVC.

Les portails et portillons pleins sont prosrits.

Toutefois, il pourra être tenu compte des clôtures existantes afin d'obtenir une harmonie de l'ensemble sur la rue.

Il pourra être exigé pour les portails un retrait de 5 m par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique.

- *Aspect*

La finition des enduits sera talochée, feutrée, lissée. Les enduits fantaisies de type rustique sont prosrits.

La couleur des travées sera uniforme. L'utilisation de plus de deux couleurs est interdite.

L'utilisation de peinture teinte "or" est interdite.

4- Les clôtures en limites séparatives

Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas dépasser une hauteur de 2,60 m hors murs de soutènement.

5- Interdictions

L'installation d'antennes, notamment paraboliques, est interdite sur les façades donnant sur le domaine public. Les châssis de toit de type "velux" sont interdits sur les toitures visibles des voies.

Exceptions :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

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

Dans les immeubles collectifs, les deux tiers au moins des places de stationnement à réaliser devront se situer à l'intérieur des constructions, sauf pour les emplacements destinés aux commerces ayant fait l'objet d'une convention avec la Commune.

Normes de stationnement

Nature de la construction	Nombre de places imposé	Arrondi
Constructions destinées à l'habitation	2 places pour les habitations individuelles. Immeubles collectifs : 1 place pour 30 m ² de SURFACE DE PLANCHER	Par excès
Constructions destinées à des logements sociaux	1 place par logement	
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier	1 place par chambre ; 1 place pour 3 personnes pour l'espace de restauration	Par excès
Constructions destinées aux bureaux	1 place par 30 m ² de SURFACE DE PLANCHER Au-delà 1 place par 20m ² supplémentaires	Par excès
Constructions destinées aux commerces	1 place par 30 m ² de surface de vente. Au-delà 1 place par 20m ² supplémentaires	
Constructions destinées à l'artisanat	1 place par 50 m ² affectés à l'activité	Par excès
Constructions destinées aux autres activités économiques	1 place par 50 m ² affectés à l'activité	Par excès

Sous-secteur UBa

Nature de la construction	Nombre de places imposé
Constructions destinées à l'habitation	1 place par logement
Constructions destinées au Commerce, à l'activité, à l'artisanat	1 place pour 50 m ² de surface de vente

Les places de parkings destinées aux commerces pourront être utilisées comme places de livraison pendant des plages horaires convenues et déterminées par la ville, via un arrêté.

Sous-secteurs UBb UBc

Nature de la construction	Nombre de places imposé
Constructions destinées à l'habitation	1 place pour T1, T2 2 places pour T3 et plus
Constructions destinées au Commerce, à l'activité, à l'artisanat	Sans objet

En cas de changement de destination ou de nature d'activité le nombre de place de stationnement doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination.

Les places commandées, c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule, sont comptées pour moitié (2 places = 1 place et demi).

Les équipements publics ou d'intérêt collectif devront prévoir le nombre d'emplacements de stationnement nécessaires à leur bon fonctionnement.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 m des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte-tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation.

La distance à parcourir à pied par les chemins normalement praticables ne pourra par conséquent excéder 300 m.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS

Aménagement des espaces libres, plantations

- *Parcs de stationnement et leurs accès*

Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement dont 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m². Lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

- *Autres espaces*

Les espaces restés libres après implantation des constructions et des parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager planté, comportant au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Sous-secteurs UBa UBb UBc

En cas de parking souterrain sur la totalité de la parcelle, les plantations pourront se faire en pots et en jardinières.

Espaces boisés ou plantés à protéger

Les demandes d'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol, portant sur des bois, forêts ou parcs, ne peuvent mettre en cause le boisement ou en compromettre le caractère. Elles doivent comporter un relevé des plantations existantes indiquant leur essence, leur taille et leur état.

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'essence équivalente de taille minimum 22/24 cm (périmètre du tronc à 1 m du sol).

Arbres remarquables

Il est interdit d'abattre, avant expertise phytosanitaire et autorisation, les arbres remarquables répertoriés dans l'annexe qui figure au présent règlement.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols en zone UB : les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles UB 1 à UB 13.

ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

« Panneaux solaires »

Afin de préserver l'aspect du faîtage qui est la partie la plus visible du bâtiment et limité l'impact visuel de l'installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux doivent être :

Implantés soit au sol, soit sur un versant de toiture non visible depuis le domaine public, soit une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin, etc...).

Implantés en privilégiant leur pose de manière groupée, en tenant compte de l'ordonnancement de la façade ;

Privilégier les implantations en bandeaux en crête ou en bas de toiture (selon les cas) ;

Posés de manière à être encastrés dans la couverture ;

Posés avec des montants de la couleur de la tuile.

ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non règlementé

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC est caractérisée par un tissu urbain composé d'ensembles coordonnés d'habitations collectives.

Elle a vocation à accueillir l'habitat, les équipements publics, les commerces et les services.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les lotissements à usage d'habitation
- les installations classées
- le stationnement des caravanes et des mobil-homes
- l'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes
- les carrières
- les décharges
- les dépôts de ferraille ou de véhicules usagers (carcasses)

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis :

- l'extension et l'aménagement d'établissements ou installations existantes, si les conditions suivantes sont respectées :
 - l'établissement ou l'installation existant n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire
 - le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement
- la démolition de bâtiments et clôtures qui n'est pas susceptibles de compromettre le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants ou du site urbain
- les affouillements et les exhaussements des sols directement liés avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits
- les opérations de logements groupés (*voir définition en annexe 4*) ou en collectif, de 15 logements et plus, si elles comportent 30% minimum de surface de plancher affectée pour les logements sociaux, au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.
Cette création de logements sociaux devra respecter impérativement la répartition des différentes catégories de logements fixée par la loi « SRU » relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (PLAI, PLUS, PLS...).
Ces dispositions resteront applicables jusqu'à ce que la Commune atteigne en totalité l'objectif imposé en matière de logements sociaux.

Il est précisé que le pourcentage de 30% sus-mentionné est arrêté en fonction des obligations fixées par la loi en la matière et variera en fonction des nouvelles réglementations. . (*voir en annexe 4*)

PROTECTION, RISQUES ET NUISANCES

Risque de mouvements de terrain lié à la dissolution du gypse

Dans les secteurs de mouvement de terrain lié à la présence de gypse, les dispositions suivantes devront être prises :

- avant tout aménagement nouveau, réalisation d'une étude de sol pour déterminer la présence ou l'absence de gypse ainsi que l'état d'altération éventuelle de celui-ci
- lors de la construction, adoption de dispositions constructives propres à limiter l'impact de mouvements du sol d'ampleur limitée, ce qui suppose des fondations suffisamment rigides et résistantes
- limitation des rejets d'eau hors des réseaux d'assainissement afin d'éviter la circulation des eaux souterraines qui favorise la dissolution du gypse
- il convient pour la même raison d'éviter les forages et pompages d'eau qui favorisent le renouvellement de l'eau au contact du gypse et donc la dissolution de celle-ci
- il convient d'éviter tout traitement du sol à la chaux ou au ciment

Isolement acoustique (*voir en annexe l'arrêté préfectoral du 28/01/2002*)

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres :

- la ligne SNCF Paris-Nord / Persan-Beaumont est de type 2

Dans une bande de 250 m de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

Risques d'inondations pluviales

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, sont interdites sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Elles doivent être surélevées de 0,50 m au minimum par rapport au niveau de l'infrastructure.

Pour les axes de ruissellement indiqués aux documents graphiques du PLU et ne se concentrant ni dans un talweg ni sur des infrastructures, sont interdites les constructions sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, sont interdits sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement toute construction ainsi que tous les remblais et clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Exceptions :

- les extensions de moins de 30 m² si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement
- les ZAC et les opérations groupées ou des lotissements dont la notice ou l'étude d'impact devra comporter un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule pour les façades de moins de 20m.

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

Desserte et voirie

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic et comporter un cheminement piéton sécurisé.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Au delà de 50 m, une borne d'incendie pourra être exigée.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activité doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

Assainissement

- *Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Toute construction neuve faisant l'objet d'un agrandissement, d'une reconstruction d'un bâtiment démolé ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau public le plus proche.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

- *Eaux pluviales*

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation) il sera demandé une régulation des eaux pluviales sur la parcelle puis infiltration de celles-ci in situ si la nature du sol le permet ou leur restitution dans le réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global de 0,7 l/seconde / ha de parcelle, pour une période de retour dite cinquantennale

Il est à noter que l'infiltration est à prévoir dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution de gypse.

Toute précaution doit être prise afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines. Le rejet des eaux dans le caniveau peut être autorisé si des difficultés techniques ne permettent pas le raccordement au réseau.

Les eaux de source ne pourront être raccordées aux réseaux que s'il n'existe pas d'autre solution technique pour leur écoulement.

Autres réseaux

- *Gaz – Électricité – Téléphone – Télévision*

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques seront ensevelis.

Une antenne collective de télévision sera prévue pour les immeubles collectifs et les groupes de maisons de 10 logements et plus.

Antennes relais téléphoniques

Elles devront respecter l'intégrité visuelle des bâtiments, des infrastructures et des paysages. L'installation d'antennes "nues" en bordure de toit ou de terrasse est interdite ainsi que la pose en façade des antennes dont les fixations ou le câble coaxial seraient visibles de la rue.

Déchets

La réalisation de toute construction neuve devra donner lieu à la réalisation d'un local ou d'un espace dimensionné pour la collecte sélective.

ARTICLE UC 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Règle de prospect

La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement opposé, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

Exceptions :

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux modifications, transformations, extensions de bâtiments existants, aux équipements publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions du présent article restent applicables aux constructions autorisées dans le cadre d'un permis prévoyant plusieurs bâtiments sur un terrain d'assiette et devant faire l'objet d'une division en jouissance ou en propriété.

Les ouvrages tels que les balcons, les éléments de modénature et oriels peuvent être édifiés en saillie au dessus du domaine public, sous réserve de l'obtention préalable d'un titre d'occupation du domaine public. Par ailleurs, ces ouvrages ne devront pas dépasser de plus de 0,60 m au dessus du domaine public.

Les surplombs plus importants type auvent, devront faire l'objet d'une convention particulière avec la Commune.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN

Règle générale applicable aux marges d'isolement

Les constructions doivent respecter la règle d'implantation suivante :

- la largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 6 m
- pour les constructions d'une hauteur (H) supérieure à 9 m, la largeur (L) est égale à une fois et demie la hauteur de la construction ($3 H/2$)

Les piscines non couvertes à condition qu'elles soient implantées à 2,50m minimum des limites séparatives.

Exceptions :

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la plus élevée avec un minimum de 4 m.

Lorsque la façade du bâtiment le moins élevé n'est pas percée de baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail, dans sa partie faisant face à un bâtiment plus élevé, la distance entre les deux constructions sera au moins égale à la hauteur la moins élevée avec un minimum de 4 m.

Cette distance est réduite de moitié avec un minimum de 2,50 m pour les parties de construction en vis à vis ne comportant pas de baies.

Exceptions :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne compromettent pas l'éclairage et l'ensoleillement des bâtiments existants
- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants et que les distances entre bâtiments ne soient pas diminuées

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

Aucune prescription

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 19 m.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, sont interdites.

Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.

1- Les toitures

- *Pentes*

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures des bâtiments principaux pourront également avoir des pentes comprises entre 30° et 45°. La pente des toitures des bâtiments annexes doit être comprise entre 20° et 45°.

Les ouvrages en saillie, sur le terrain d'assiette de la propriété et dans le respect des différents articles du règlement de zone, doivent être intégrés à la composition générale de la construction.

- *Nature des matériaux*

Elles seront réalisées en tuile sans relief de petit module (22 au m² minimum), ou en ardoise naturelle ou fibrociment 20X30 posée droite. La tuile 15/m² peut être admise si son aspect s'apparente à la tuile 30/m².

Des matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect seront admis,.

2- Aspect des matériaux et des couleurs

Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité.

Il est notamment interdit de laisser en l'état tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc...).

Exceptions :

Lorsque le projet a fait l'objet d'une réflexion particulière à partir d'un projet d'ensemble.

3- Les volets

Ils seront peints en harmonie avec l'environnement et de façon uniforme sur l'ensemble.

Dans le cas d'occultation des baies par des volets roulants, le coffre sera obligatoirement mis à l'intérieur du bâtiment, sauf impossibilité technique.

4- Les clôtures

En bordure de rue, elles ne devront pas excéder 2,00 m de hauteur avec un mur de 0,70 m.

En limite séparative, elles pourront être constituées de murs pleins dont la hauteur ne devra pas dépasser 2,60 m par rapport au terrain le plus en contrebas.

Il ne sera pas tenu compte de cette hauteur moyenne pour les murs anti-bruit ou clôtures destinés à assurer la sécurité en limite des voies ferrées.

- *Portail*

Le matériau peut être en métal, en bois ou en PVC.

Les portails et portillons pleins sont proscrits. Toutefois, il pourra être tenu compte des clôtures existantes afin d'obtenir une harmonie de l'ensemble sur la rue.

Il pourra être exigé pour les portails un retrait de 5 m par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique.

Exceptions :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

5- Interdictions

L'installation d'antennes, notamment paraboliques, est interdite sur les façades donnant sur le domaine public. Les châssis de toit type "velux" sont interdits sur les toitures visibles des voies.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT

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

Dans les immeubles collectifs, les deux tiers au moins des places de stationnement à réaliser devront se situer à l'intérieur des constructions.

Normes de stationnement

<i>Nature de la construction</i>	<i>Nombre de places imposé</i>	<i>Arrondi</i>
Constructions destinées à l'habitation	2 places pour les habitations individuelles. Immeubles collectifs : 1 place pour 30 m ² de SURFACE DE PLANCHER	Par excès
Constructions destinées à des logements sociaux	1 place par logement	
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier	1 place par chambre ; 1 place pour 3 personnes pour l'espace de restauration	Par excès
Constructions destinées aux bureaux	1 place par 30m ² de SURFACE DE PLANCHER Au-delà 1 place par 20m ² supplémentaires	Par excès
Constructions destinées aux commerces	1 place par 30 m ² de surface de vente Au-delà 1 place par 20m ² supplémentaires	
Constructions destinées à l'artisanat et aux activités économiques existantes	1 place par 50 m ² affectés à l'activité	Par excès

Les places commandées, c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule, sont comptées pour moitié (2 places = 1 place et demi).

En cas de changement de destination ou de nature d'activité le nombre de place de stationnement doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif devront prévoir le nombre d'emplacements de stationnement nécessaires à leur bon fonctionnement.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 m des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte-tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation.

La distance à parcourir à pied par les chemins normalement praticables ne pourra par conséquent excéder 300 m.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS

Aménagement des espaces libres, plantations

- *Dispositions générales*

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

Les espaces libres, destinés aux aires de jeux et de repos ou aux jardins d'agrément, doivent couvrir une superficie au moins égale à 30 % de la superficie totale du terrain.

10 % des espaces ainsi réalisés sont destinés à un usage commun et doivent contribuer à l'amélioration du cadre de vie.

- *Parcs de stationnement et leurs accès*

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m². Lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran.

Arbres remarquables

Il est interdit d'abattre, avant expertise phytosanitaire et autorisation, les arbres remarquables répertoriés dans l'annexe qui figure au présent règlement.

ARTICLE UC 14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols en zone UC : les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles UC 1 à UC 13.

ARTICLE UC 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

« Panneaux solaires »

Afin de préserver l'aspect du faîtage qui est la partie la plus visible du bâtiment et limité l'impact visuel de l'installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux doivent être :

Implantés soit au sol, soit sur un versant de toiture non visible depuis le domaine public, soit une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin, etc...).

Implantés en privilégiant leur pose de manière groupée, en tenant compte de l'ordonnement de la façade ;

Privilégier les implantations en bandeaux en crête ou en bas de toiture (selon les cas) ;

Posés de manière à être encastrés dans la couverture ;

Posés avec des montants de la couleur de la tuile.

ARTICLE UC 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non règlementé

ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

Zone à vocation d'habitat mixte individuel et collectif pouvant comporter des commerces, services et activités compatibles avec l'habitat.

Il comporte un sous secteur UDa qui accueille un pavillonnaire dense en bandes.

Le sous secteur UDa bénéficie de dispositions particulières aux articles 9 et 10., les autres dispositions de la zone restant applicables.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les installations classées
- le stationnement des caravanes et les mobil-homes
- l'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes
- les carrières
- les décharges
- les dépôts de ferraille ou de véhicules usagers (carcasses)

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

Sont admis :

- les installations soumises à déclaration à condition qu'elles soient par leur destination liée à l'activité urbaine et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances
 - les dépôts liés aux activités autorisées à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement
 - l'extension et l'aménagement d'établissements ou installations existantes, si les conditions suivantes sont respectées :
 - l'établissement ou l'installation existant n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire
 - le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement
 - la démolition de bâtiments et clôtures qui n'est pas susceptible de compromettre le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants ou du site urbain
 - les affouillements et les exhaussements des sols directement liés avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits

 - les opérations de logements groupés (*voir définition en annexe 4*) ou en collectif, de 15 logements et plus, si elles comportent 30% minimum de surface de plancher affectée pour les logements sociaux, au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.
Cette création de logements sociaux devra respecter impérativement la répartition des différentes catégories de logements fixée par la loi « SRU » relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (PLAI, PLUS, PLS...).
- Ces dispositions resteront applicables jusqu'à ce que la Commune atteigne en totalité l'objectif imposé en matière de logements sociaux.

Il est précisé que le pourcentage de 30% sus-mentionné est arrêté en fonction des obligations fixées par la loi en la matière et variera en fonction des nouvelles réglementations. (*voir en annexe 4*)

Risque de mouvements de terrain lié à la dissolution du gypse

Dans les secteurs de mouvement de terrain lié à la présence de gypse, les dispositions suivantes devront être prises :

- avant tout aménagement nouveau, réalisation d'une étude de sol pour déterminer la présence ou l'absence de gypse ainsi que l'état d'altération éventuelle de celui-ci
- lors de la construction, adoption de dispositions constructives propres à limiter l'impact de mouvements du sol d'ampleur limitée, ce qui suppose des fondations suffisamment rigides et résistantes
- limitation des rejets d'eau hors des réseaux d'assainissement afin d'éviter la circulation des eaux souterraines qui favorise la dissolution du gypse
- il convient pour la même raison d'éviter les forages et pompages d'eau qui favorisent le renouvellement de l'eau au contact du gypse et donc la dissolution de celle-ci
- il convient d'éviter tout traitement du sol à la chaux ou au ciment

Bâtiments remarquables

Est interdite la démolition des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial repéré sur le plan des bâtiments remarquables et dont la liste figure en annexe du présent règlement.

Risques d'inondations pluviales

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, sont interdites sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Elles doivent être surélevées de 0,50 m au minimum par rapport au niveau de l'infrastructure.

Pour les axes de ruissellement indiqués aux documents graphiques du PLU et ne se concentrant ni dans un talweg ni sur des infrastructures, sont interdites les constructions sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, sont interdits sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement toute construction ainsi que tous les remblais et clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Exceptions :

- les extensions de moins de 30 m² si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement
- les ZAC et les opérations groupées ou des lotissements dont la notice ou l'étude d'impact devra comporter un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule pour les façades de moins de 20m.

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

Desserte et voirie

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par un accès dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet : voie desservant plus de 2 lots : 5 m, voie desservant 1 ou 2 lot(s) : 3,50 m.

Les voies nouvelles (+ de 2 lots) devront avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic et comporter un cheminement piéton sécurisé.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Au delà de 50 m, une borne d'incendie pourra être exigée.

ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activité doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

Assainissement

- *Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Toute construction neuve faisant l'objet d'un agrandissement, d'une reconstruction d'un bâtiment démolé ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau public le plus proche.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

- *Eaux pluviales*

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation) il sera demandé une régulation des eaux pluviales sur la parcelle puis infiltration de celles-ci in situ si la nature du sol le permet ou leur restitution dans le réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global de 0,7 l / seconde / ha de parcelle., pour une période de retour dite cinquantennale

Il est à noter que l'infiltration est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution de gypse.

Toute précaution doit être prise afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Le rejet des eaux dans le caniveau peut être autorisé si des difficultés techniques ne permettent pas le raccordement au réseau.

Les eaux de source ne pourront être raccordées aux réseaux que s'il n'existe pas d'autre solution technique pour leur écoulement.

Autres réseaux

- *Gaz – Électricité – Téléphone – Télévision*

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transport d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques seront ensevelis.

Une antenne collective de télévision sera prévue pour les immeubles collectifs et les groupes de maisons de 10 logements et plus.

Antennes relais téléphoniques

Elles devront respecter l'intégrité visuelle des bâtiments, des infrastructures et des paysages.

L'installation d'antennes "nues" en bordure de toit ou de terrasse est interdite ainsi que la pose en façade des antennes dont les fixations ou le câble coaxial seraient visibles de la rue.

Déchets

La réalisation de toute construction neuve devra donner lieu à la réalisation d'un local ou d'un espace dimensionné pour la collecte sélective.

ARTICLE UD 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Sur l'avenue du Lycée les constructions et extensions de bâtiment devront être implantées à l'alignement, sur les autres voies les constructions pourront être implantées soit à l'alignement des voies publiques soit en limite des voies privées soit en retrait.

Le retrait devra être au minimum de 4 m.

Lorsqu'un alignement de fait existe, celui-ci pourra être maintenu.

Les ouvrages tels que les balcons, les éléments de modénature et oriels peuvent être édifiés en saillie au dessus du domaine public, sous réserve de l'obtention préalable d'un titre d'occupation du domaine public. Par ailleurs, ces ouvrages ne devront pas dépasser de plus de 0,60 m au dessus du domaine public.

Les surplombs plus importants type auvent, devront faire l'objet d'une convention particulière avec la Commune.

Exceptions :

Les règles de cet article ne s'appliquent pas:

- lorsqu'il s'agit de modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants implantés dans la marge de recul
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif
- aux locaux destinés au stockage des déchets ménagers

Les dispositions du présent article reste applicables aux constructions autorisées dans le cadre d'un permis prévoyant plusieurs bâtiment sur un terrain d'assiette et devant faire l'objet d'une division en jouissance ou en propriété.

ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions doivent être édifiées au moins sur l'une des limites latérales, sauf pour les parcelles de plus de 20 m de façade, à défaut les marges d'isolement suivantes s'imposent :

- la largeur (L) des marges d'isolement est applicable en tout point des façades de la construction. Elle est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m
- cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 2,50 m pour les parties de murs ne comportant pas de baies

Les constructions peuvent être édifiées en fond de terrain si l'une des conditions suivantes est respectée :

- la hauteur totale du mur construit au droit de cette limite séparative ne doit pas être supérieure à 3,20 m. par rapport au terrain le plus en contrebas
- lorsqu'une construction existe en limite séparative sur le terrain voisin, le bâtiment à édifier peut s'y adosser à condition qu'il respecte la hauteur et la longueur du mur formant limite.

A défaut les marges d'isolement s'imposent.

Les piscines non couvertes à condition qu'elles soient implantées à 2,50 m minimum des limites séparatives.

Exceptions :

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - o que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées
- aux équipements publics ou liés à la voirie et aux réseaux divers ou d'intérêt collectif
- aux abris de jardin de moins de 10 m² qui pourront s'implanter à 1 m des limites séparatives

Les constructions édifiées dans un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire valant division devront respecter les marges d'isolement précisées ci-dessus par rapport aux limites séparatives futures.

ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne devra pas excéder 60 % de la surface du terrain.
Les terrasses de moins de 0,60 m de hauteur ne seront pas comptabilisées dans l'emprise au sol.
La reconstruction à l'identique sera autorisée en cas de sinistre.

Exceptions :

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

Sous secteur UDa

L'emprise au sol ne pourra pas excéder 70 % de la surface du terrain. La reconstruction à l'identique sera autorisée en cas de sinistre.

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (*voir définitions en annexe*)

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 15 m.

Des hauteurs différentes pourront être imposées pour assurer une homogénéité avec celles des constructions contiguës entre lesquelles le projet s'insère.

Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les ouvrages tels que souches de cheminées.

Ne sont pas soumis à ces règles, les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient.

Sous secteur UDa

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 9 m.

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, sont interdites.

Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.

1- Les toitures

- *Pentes*

A l'exception des vérandas, les toitures des bâtiments principaux doivent avoir des pentes comprises entre 40° et 45°. La pente des toitures des bâtiments annexes doit être comprise entre 20° et 45°. Les toitures terrasses pourront être autorisées ponctuellement.

En cas d'extension de bâtiments, les nouvelles toitures pourront être dans le prolongement des toitures existantes.

- *Nature des matériaux*

Elles seront réalisées en tuile sans relief de petit module (22 au m² minimum), ou en ardoise naturelle ou fibrociment 20X30 posée droite. La tuile 15/m² peut être admise si son aspect s'apparente à la tuile 30/m².

Des matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect seront admis

Les ouvrages en saillie, sur le terrain d'assiette de la propriété et dans le respect des différents articles du règlement de zone, doivent être intégrés à la composition générale de la construction.

2- Aspect des matériaux et des couleurs

Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité.

Il est notamment interdit de laisser en l'état tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc...).

Les enduits auront une finition grattée ou écrasée.
Les teintes vives, ainsi que le blanc pur sont interdits.
La palette de couleurs préconisée est celle figurant en annexe.

Exceptions :

Lorsque le projet a fait l'objet d'une réflexion particulière à partir d'un projet d'ensemble.

3- Les volets

Ils seront peints en harmonie avec l'environnement et de façon uniforme sur l'ensemble.
Dans le cas d'occultation des baies par des volets roulants, le coffre sera obligatoirement mis à l'intérieur du bâtiment, sauf impossibilité technique.

4- Les clôtures en façade rue

Les murs de clôture existants et de bonne qualité seront, dans la mesure du possible, conservés.

Les clôtures en façade devront être exécutées conformément aux prescriptions ci-après :

- *Dimensions*

- a) caractéristiques générales

- hauteur maximum totale de la clôture : 2,00 m
- hauteur maximum du muret de soubassement : 0,60 m

- b) caractéristiques particulières

- les portails auront une hauteur maximum de 2,00 m qui règnera à la même hauteur que la clôture
- les piliers auront une hauteur totale maximum de 2,20 m.

Toutefois, il pourra être tenu compte des clôtures existantes afin d'obtenir une harmonie de l'ensemble sur la rue.

Lorsque le terrain est en pente, la clôture sera implantée en palier régulier permettant de préserver la hauteur moyenne de 2,00 m. chaque palier sera délimité par un pilier (voir après).

- *Caractères*

- a) muret

Ils seront de préférence en maçonnerie enduite de teinte pierre. Les maçonneries en pierre apparente sont proscrites. Le couronnement pourra être réalisé en pierre taillée ou en béton architectonique préfabriqué ou coulé sur place.

- b) travée courante

Le matériau peut être en métal, en bois ou en PVC. Les panneaux pleins sont proscrits. Les travées seront ajourées. Toute occultation en bois, panneaux en matériaux de synthèse, tôle ondulée, canisse, grillage à petite et grande maille est proscrite. Un doublement végétal de la clôture à l'intérieur de la propriété est conseillé. Les éléments fantaisie et les ferronneries rapportées sont proscrits.

- c) portail

Le matériau peut être en métal, en bois ou en PVC.

Les portails et portillons pleins sont proscrits. Toutefois, il pourra être tenu compte des clôtures existantes afin d'obtenir une harmonie de l'ensemble sur la rue.

Il pourra être exigé pour les portails un retrait de 5 m par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique.

- *Aspect*

La finition des enduits sera talochée, feutrée, lissée. Les enduits fantaisies de type rustique sont proscrits. La couleur des travées sera uniforme. L'utilisation de plus de deux couleurs est interdite. L'utilisation de peinture teinte "or" ainsi que le "blanc pur" est interdite.

5- Clôtures en limites séparatives

Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas dépasser une hauteur de 2,60 m hors murs de soutènement.

Exceptions :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

6- Interdictions

L'installation d'antennes, notamment paraboliques, est interdite sur les façades donnant sur le domaine public. Les chiens assis ainsi que les châssis de toit de type "velux" sont interdits sur les toitures visibles des voies

ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT

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

Dans les immeubles collectifs, les deux tiers au moins des places de stationnement à réaliser devront se situer à l'intérieur des constructions.

Dans les maisons individuelles, il sera réalisé au moins une place de stationnement couverte.

Normes de stationnement (voir page suivante)

Normes de stationnement

Nature de la construction	Nombre de places imposé	Arrondi
Constructions destinées à l'habitation	2 places pour les habitations individuelles. Immeubles collectifs : 1 place pour 30 m ² de SURFACE DE PLANCHER	Par excès
Constructions destinées à des logements sociaux	1 place par logement	
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier	1 place par chambre ; 1 place pour 3 personnes pour l'espace de restauration	Par excès
Constructions destinées aux bureaux	1 place par 30m ² de SURFACE DE PLANCHER Au-delà 1 place par 20m ² supplémentaires	Par excès
Constructions destinées aux commerces	1 place par 30 m ² de surface de vente Au-delà 1 place par 20m ² supplémentaires	
Constructions destinées à l'artisanat	1 place par 50 m ² affectés à l'activité	Par excès
Constructions destinées aux autres activités économiques	1 place par 50 m ² affectés à l'activité	Par excès

Les places commandées, c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule, sont comptées pour moitié (2 places = 1 place et demi).

En cas de changement de destination ou de nature d'activité le nombre de place de stationnement doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif devront prévoir le nombre d'emplacements de stationnement nécessaires à leur bon fonctionnement.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 m des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte-tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation.

La distance à parcourir à pied par les chemins normalement praticables ne pourra par conséquent excéder 300 m.

ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS

Aménagement des espaces libres, plantations

- *Parcs de stationnement et leurs accès*

Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement dont 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m². Lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

- *Autres espaces*

Les espaces restés libres après implantation des constructions et des parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager planté, comportant au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

Arbres remarquables

Il est interdit d'abattre, avant expertise phytosanitaire et autorisation, les arbres remarquables répertoriés dans l'annexe qui figure au présent règlement.

ARTICLE UD 14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols en zone UD : les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles UD 1 à UD 13.

ARTICLE UD 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

« Panneaux solaires »

Afin de préserver l'aspect du faîtage qui est la partie la plus visible du bâtiment et limité l'impact visuel de l'installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux doivent être :

Implantés soit au sol, soit sur un versant de toiture non visible depuis le domaine public, soit une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin, etc...).

Implantés en privilégiant leur pose de manière groupée, en tenant compte de l'ordonnancement de la façade ;

Privilégier les implantations en bandeaux en crête ou en bas de toiture (selon les cas) ;

Posés de manière à être encastrés dans la couverture ;

Posés avec des montants de la couleur de la tuile

ARTICLE UD 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non règlementé

ZONE UG

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond à un tissu urbain composé par des constructions à destination principale d'habitation de type pavillonnaire.

*Elle comprend un sous secteur UGa qui bénéficie de prescriptions particulières à l'article 9, et un sous secteur UGb qui bénéficie de prescriptions particulières à l'article 7.
Les autres dispositions de la zone restant applicables.*

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les installations classées
- le stationnement des caravanes et les mobil-homes
- l'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes
- les carrières
- les décharges
- les dépôts de ferraille ou de véhicules usagers (carcasses)

ARTICLE UG 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis :

- les installations soumises à déclaration à condition qu'elles soient par leur destination liée à l'activité urbaine et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances
 - les dépôts liés aux activités autorisées à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement
 - l'extension et l'aménagement d'établissements ou installations existantes, si les conditions suivantes sont respectées :
 - l'établissement ou l'installation existant n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire
 - le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement
 - les affouillements et les exhaussements des sols directement liés avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits
 - les opérations de logements groupés (*voir définition en annexe 4*) ou en collectif, de 15 logements et plus, si elles comportent 30% minimum de surface de plancher affectée pour les logements sociaux, au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.
Cette création de logements sociaux devra respecter impérativement la répartition des différentes catégories de logements fixée par la loi « SRU » relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (PLAI, PLUS, PLS...).
- Ces dispositions resteront applicables jusqu'à ce que la Commune atteigne en totalité l'objectif imposé en matière de logements sociaux.

Il est précisé que le pourcentage de 30% sus-mentionné est arrêté en fonction des obligations fixées par la loi en la matière et variera en fonction des nouvelles réglementations. . (*voir en annexe 4*)

PROTECTION, RISQUES ET NUISANCES

Risque de mouvements de terrain lié à la dissolution du gypse

Dans les secteurs de mouvement de terrain lié à la présence de gypse, les dispositions suivantes devront être prises :

- avant tout aménagement nouveau, réalisation d'une étude de sol pour déterminer la présence ou l'absence de gypse ainsi que l'état d'altération éventuelle de celui-ci
- lors de la construction, adoption de dispositions constructives propres à limiter l'impact de mouvements du sol d'ampleur limitée, ce qui suppose des fondations suffisamment rigides et résistantes
- limitation des rejets d'eau hors des réseaux d'assainissement afin d'éviter la circulation des eaux souterraines qui favorise la dissolution du gypse
- il convient pour la même raison d'éviter les forages et pompages d'eau qui favorisent le renouvellement de l'eau au contact du gypse et donc la dissolution de celle-ci
- il convient d'éviter tout traitement du sol à la chaux ou au ciment

Isolement acoustique (voir en annexe l'arrêté préfectoral du 28/01/2002)

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres :

- La voie ferrée et la RD 301 sont des voies de type 2

Dans une bande de 250 m de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

- La RD 309 est de type 3

Dans une bande de 100 m de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

- La RD 11 est de type 4

Dans une bande de 30 m de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

Bâtiments remarquables

Est interdite la démolition des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial repéré sur le plan des bâtiments remarquables et dont la liste figure en annexe du présent règlement.

Espaces boisés classés

Les terrains repérés aux plans de zonage par l'appellation Espaces Boisés Classés sont des espaces boisés à conserver, protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. A part des dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit d'une autorisation de défrichement au titre de l'article L. 311-1 du Code Forestier. L'imperméabilisation au droit des masses boisées recensées est interdite. Les arbres abattus seront remplacés par des arbres de la même famille.

Risques d'inondations pluviales

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, sont interdites sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Elles doivent être surélevées de 0,50 m au minimum par rapport au niveau de l'infrastructure.

Pour les axes de ruissellement indiqués aux documents graphiques du PLU et ne se concentrant ni dans un talweg ni sur des infrastructures, sont interdites les constructions sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, sont interdits sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement toute construction ainsi que tous les remblais et clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Exceptions :

- les extensions de moins de 30 m² si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement
- les ZAC et les opérations groupées ou des lotissements dont la notice ou l'étude d'impact devra comporter un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule pour les façades de moins de 20m.

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

Desserte et voirie

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par un accès dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet : voie desservant plus de 2 lots : 5 m, voie desservant 1 ou 2 lot(s) : 3,50 m.

Les voies nouvelles (+ de 2 lots) devront avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic et comporter un cheminement piéton sécurisé.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Au delà de 50 m, une borne d'incendie pourra être exigée.

ARTICLE UG 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activité doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

Assainissement

- *Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Toute construction neuve faisant l'objet d'un agrandissement, d'une reconstruction d'un bâtiment démoli ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau public le plus proche.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

- *Eaux pluviales*

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation) il sera demandé une régulation des eaux pluviales sur la parcelle puis infiltration de celles-ci in situ si la nature du sol le permet ou leur restitution dans le réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global de 0,7 l / seconde / ha de parcelle, pour une période de retour dite cinquantennale.

Il est à noter que l'infiltration est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution de gypse.

Toute précaution doit être prise afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines. Le rejet des eaux dans le caniveau peut être autorisé si des difficultés techniques ne permettent pas le raccordement au réseau.

Les eaux de source ne pourront être raccordées aux réseaux que s'il n'existe pas d'autre solution technique pour leur écoulement.

Autres réseaux

- *Gaz – Électricité – Téléphone – Télévision*

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transport d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques seront ensevelis.

Une antenne collective de télévision sera prévue pour les immeubles collectifs et les groupes de maisons de 10 logements et plus.

Antennes relais téléphoniques

Elles devront respecter l'intégrité visuelle des bâtiments, des infrastructures et des paysages. L'installation d'antennes "nues" en bordure de toit ou de terrasse est interdite ainsi que la pose en façade des antennes dont les fixations ou le câble coaxial seraient visibles de la rue.

Déchets

La réalisation de toute construction neuve devra donner lieu à la réalisation d'un local ou d'un espace dimensionné pour la collecte sélective.

ARTICLE UG 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UG 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Par rapport à la RD 301, un retrait de 50 m de l'axe de la voie, route classée à grande circulation, devra être respecté pour les constructions neuves et les extensions.

Les constructions et extensions de bâtiment devront être implantées au minimum à 4 m de l'alignement des voies publiques et à 4 m des limites séparatives des voies privées.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, le recul par rapport à l'un des alignements pourra être réduit à 2 m.

Exceptions :

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

- lorsqu'il s'agit de modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions sous réserve que la marge de recul ne soit pas diminuée.
- aux constructions à implanter à l'arrière du front bâti
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions du présent article restent applicables aux constructions autorisées dans le cadre d'un permis prévoyant plusieurs bâtiments sur un terrain d'assiette et devant faire l'objet d'une division en jouissance ou en propriété.

Les ouvrages tels que les balcons, les éléments de modénature et oriels peuvent être édifiés en saillie au dessus du domaine public, sous réserve de l'obtention préalable d'un titre d'occupation du domaine public. Par ailleurs, ces ouvrages ne devront pas dépasser de plus de 0,60 m au dessus du domaine public.

Les surplombs plus importants type auvent, devront faire l'objet d'une convention particulière avec la Commune.

ARTICLE UG 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions doivent être édifiées au moins sur l'une des limites latérales, sauf pour les parcelles de plus de 20 m de façade, à défaut les marges d'isolement suivantes s'imposent :

- la largeur (L) des marges d'isolement est applicable en tout point des façades de la construction. Elle est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m
- cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 2,50 m pour les parties de murs ne comportant pas de baies

Sous-secteur UGb

« La largeur (L) des marges d'isolement applicable en tout point des façades de la construction est au moins égale à 4m. Cette largeur (L) peut être réduite à 2m50 pour les parties de murs ne comportant pas de baie ».

Les constructions peuvent être édifiées en fond de terrain si l'une des conditions suivantes est respectée :

- la hauteur totale du mur construit au droit de cette limite séparative ne doit pas être supérieure à 3,20 m par rapport au terrain le plus en contrebas
- lorsqu'une construction existe en limite séparative sur le terrain voisin, le bâtiment à édifier peut s'y adosser à condition qu'il respecte la hauteur et la longueur du mur formant limite.

A défaut les marges d'isolement s'imposent.

Les piscines non couvertes à condition qu'elles soient implantées à 2,50 m minimum des limites séparatives.

Exceptions :

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les dispositions des paragraphes précédents :
 - o que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées
 - o que les nouvelles ouvertures créées respectent les dispositions des paragraphes précédents
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif
- aux abris de jardin de moins de 10 m² qui pourront s'implanter à 1 m des limites séparatives

Les constructions édifiées dans un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire valant division devront respecter les marges d'isolement précisées ci-dessus par rapport aux limites séparatives futures.

ARTICLE UG 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la plus élevée avec un minimum de 4 m.

Lorsque la façade du bâtiment le moins élevé n'est pas percée de baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail, dans sa partie faisant face à un bâtiment plus élevé, la distance entre les deux constructions sera au moins égale à la hauteur de la moins élevée avec un minimum de 4 m.

Cette distance est réduite de moitié, avec un minimum de 2,50 m, pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies.

Exceptions :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne compromettent pas l'éclairage et l'ensoleillement des bâtiments existants
- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants

La distance entre une construction principale et ses annexes du type abri de jardin, piscine et garage n'est pas réglementée.

ARTICLE UG 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne devra pas excéder 40 % de la surface du terrain.
Les terrasses de moins de 0,60 m de hauteur ne seront pas comptabilisées dans l'emprise au sol.
La reconstruction à l'identique sera autorisée en cas de sinistre.

Sous secteur UGa

L'emprise au sol ne devra pas excéder 15% de la surface du terrain

Exceptions :

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UG 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 11 m.

Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les ouvrages tels que souches de cheminées.
Ne sont pas soumis à ces règles, les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient.

ARTICLE UG 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, sont interdites.

Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.

Les conceptions contemporaines marquées et de qualité sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent au milieu environnant.

1- Les toitures

- *Pentes*

A l'exception des vérandas, les toitures des bâtiments principaux doivent avoir des pentes comprises entre 30° et 45°. La pente des toitures des bâtiments annexes doit être comprise entre 20° et 45°. Les toitures terrasses seront autorisées.

En cas d'extension de bâtiments, les nouvelles toitures pourront être dans le prolongement des bâtiments existants.

- *Nature des matériaux*

Elles seront réalisées en tuile sans relief de petit module (22 au m² minimum), ou en ardoise naturelle ou fibrociment 20X30 posée droite. La tuile 15/m² peut être admise si son aspect s'apparente à la tuile 30/m².

Des matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect seront admis.

Les ouvertures doivent respecter les dimensions, les proportions, le rythme et, pour les lucarnes, la forme des toitures des constructions avoisinantes.

2- Aspect des matériaux et des couleurs

Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité.

Il est notamment interdit de laisser en l'état tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc...).

Les enduits auront une finition grattée ou écrasée.

Les teintes vives, ainsi que le blanc pur sont interdits.

La palette de couleurs préconisée est celle figurant en annexe.

Exceptions :

Lorsque le projet a fait l'objet d'une réflexion particulière à partir d'un projet d'ensemble.

3- Les volets

Ils seront peints en harmonie avec l'environnement et de façon uniforme sur l'ensemble.

Dans le cas d'occultation des baies par des volets roulants, le coffre sera obligatoirement mis à l'intérieur du bâtiment, sauf impossibilité technique.

4- Les clôtures

Les murs de clôture existants et de bonne qualité seront, dans la mesure du possible, conservés.

Les clôtures en façade devront être exécutées conformément aux prescriptions ci-après :

- Dimensions
 - a) caractéristiques générales
 - hauteur maximum totale de la clôture : 2,00 m
 - hauteur maximum du muret de soubassement : 0,60 m
 - b) caractéristiques particulières
 - les portails auront une hauteur maximum de 2,00 m qui règnera à la même hauteur que la clôture
 - les piliers auront une hauteur totale maximum de 2,20 m

Toutefois, il pourra être tenu compte des clôtures existantes afin d'obtenir une harmonie de l'ensemble sur la rue.

Lorsque le terrain est en pente, la clôture sera implantée en palier régulier permettant de préserver la hauteur moyenne de 2,00 m. Chaque palier sera délimité par un pilier (voir après).

- *Caractères*

a) muret

Ils seront de préférence en maçonnerie enduite de teinte pierre. Les maçonneries en pierre apparente sont proscrites. Le couronnement pourra être réalisé en pierre taillée ou en béton architectonique préfabriqué ou coulé sur place.

b) travée courante

Le matériau peut être en métal, en bois ou en PVC. Les panneaux pleins sont proscrits.

Les travées seront ajourées. Toute occultation en bois, panneaux en matériaux de synthèse, tôle ondulée, canisse, grillage à petite et grande maille est proscrite. Un doublement végétal de la clôture à l'intérieur de la propriété est conseillé. Les éléments fantaisie et les ferronneries rapportées sont proscrits.

c) portail

Le matériau peut être en métal, en bois ou en PVC.

Les portails et portillons pleins sont proscrits. Toutefois, il pourra être tenu compte des clôtures existantes afin d'obtenir une harmonie de l'ensemble sur la rue.

Il pourra être exigé pour les portails un retrait de 5 m par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique.

- *Aspect*

La finition des enduits sera talochée, feutrée, lissée. Les enduits fantaisies de type rustique sont proscrits. La couleur des travées sera uniforme. L'utilisation de plus de deux couleurs est interdite. L'utilisation de peinture teinte "or" ainsi que le "blanc pur" est interdite.

5- Clôtures en limites séparatives

Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas dépasser une hauteur de 2,60 m hors murs de soutènement.

Exceptions :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

6- Interdictions

L'installation d'antennes, notamment paraboliques, est interdite sur les façades donnant sur le domaine public. Les chiens assis ainsi que les châssis de toit de type "velux" sont interdits sur les toitures visibles des voies.

ARTICLE UG 12 – STATIONNEMENT

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

Une participation pour non-réalisation de places de stationnement pourra être exigée par la commune.

Dans les immeubles collectifs, les deux tiers au moins des places de stationnement à réaliser devront se situer à l'intérieur des constructions.

Normes de stationnement

Nature de la construction	Nombre de places imposé	Arrondi
Constructions destinées à l'habitation	2 places pour les habitations individuelles. Immeubles collectifs : 1 place pour 30 m ² de SURFACE DE PLANCHER	Par excès
Constructions destinées à des logements sociaux	1 place par logement	
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier	1 place par chambre ; 1 place pour 3 personnes pour l'espace de restauration	Par excès
Constructions destinées aux bureaux	1 place par 30m ² de SURFACE DE PLANCHER Au-delà 1 place par 20m ² supplémentaires	Par excès
Constructions destinées aux commerces	1 place par 30 m ² de surface de vente Au-delà 1 place par 20m ² supplémentaires	
Constructions destinées à l'artisanat	1 place par 50 m ² affectés à l'activité	Par excès
Constructions destinées aux autres activités économiques	1 place par 50 m ² affectés à l'activité	Par excès

En cas de changement de destination ou de nature d'activité le nombre de place de stationnement doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination.

Les places commandées, c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule, sont comptées pour moitié (2 places = 1 place et demi).

Les équipements publics ou d'intérêt collectif devront prévoir le nombre d'emplacements de stationnement nécessaires à leur bon fonctionnement.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 m des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte-tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation.

La distance à parcourir à pied par les chemins normalement praticables ne pourra par conséquent excéder 300 m.

ARTICLE UG 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS

Aménagement des espaces libres, plantations

Les aires de stationnement collectif doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement dont 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

- *Espaces libres - Plantations*

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager planté, comportant au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Espaces boisés ou plantés à protéger

Les demandes d'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol, portant sur des bois, forêts ou parcs, ne peuvent mettre en cause le boisement ou en compromettre le caractère. Elles doivent comporter un relevé des plantations existantes indiquant leur essence, leur taille et leur état.

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'essence équivalente de taille minimum 22/24 cm (périmètre du tronc à 1 m du sol).

Arbres remarquables

Il est interdit d'abattre, avant expertise phytosanitaire et autorisation, les arbres remarquables répertoriés dans l'annexe qui figure au présent règlement.

ARTICLE UG 14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols en zone UG : les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles UG 1 à UG 13.

ARTICLE UG15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

« Panneaux solaires »

Afin de préserver l'aspect du faitage qui est la partie la plus visible du bâtiment et limité l'impact visuel de l'installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux doivent être :

Implantés soit au sol, soit sur un versant de toiture non visible depuis le domaine public, soit une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin, etc...).

Implantés en privilégiant leur pose de manière groupée, en tenant compte de l'ordonnancement de la façade ;

Privilégier les implantations en bandeaux en crête ou en bas de toiture (selon les cas) .

Posés de manière à être encastrés dans la couverture .

Posés avec des montants de la couleur de la tuile.

ARTICLE UG 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non règlementé

ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est destinée aux activités industrielles, scientifiques, techniques, artisanales et commerciales, aux équipements publics ou d'intérêt général .Elle peut également accueillir des installations hôtelières, de restauration, de santé, de services.

Elle comprend le sous secteur UIc situé en zone de carrières.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation
- le stationnement des caravanes et les mobil-homes
- l'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes
- les carrières
- les décharges
- les dépôts de ferraille ou de véhicules usagers (carcasses)

ARTICLE UI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis :

- les affouillements et les exhaussements des sols directement liés avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage

Sous secteur U1c

Ce secteur présente des risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines. Toutes mesures devront être prises pour assurer la stabilité des constructions et installations autorisées dans ce secteur.

PROTECTION, RISQUES ET NUISANCES

Risque de mouvements de terrain lié à la dissolution du gypse

Dans les secteurs de mouvement de terrain lié à la présence de gypse, les dispositions suivantes devront être prises :

- avant tout aménagement nouveau, réalisation d'une étude de sol pour déterminer la présence ou l'absence de gypse ainsi que l'état d'altération éventuelle de celui-ci
- lors de la construction, adoption de dispositions constructives propres à limiter l'impact de mouvements du sol d'ampleur limitée, ce qui suppose des fondations suffisamment rigides et résistantes
- limitation des rejets d'eau hors des réseaux d'assainissement afin d'éviter la circulation des eaux souterraines qui favorise la dissolution du gypse
- il convient pour la même raison d'éviter les forages et pompages d'eau qui favorisent le renouvellement de l'eau au contact du gypse et donc la dissolution de celle-ci
- il convient d'éviter tout traitement du sol à la chaux ou au ciment

Isolement acoustique (voir en annexe l'arrêté préfectoral du 28/01/2002)

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres :

- la voie ferrée et la RD 301 sont des voies de type 2

Dans une bande de 250 m de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

- la RD 309 est de type 3

Dans une bande de 100 m de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

- la RD 11 est de type 4

Dans une bande de 30 m de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

Risques d'inondations pluviales

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, sont interdites sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Elles doivent être surélevées de 0,50 m au minimum par rapport au niveau de l'infrastructure.

Pour les axes de ruissellement indiqués aux documents graphiques du PLU et ne se concentrant ni dans un talweg ni sur des infrastructures, sont interdites les constructions sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, sont interdits sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement toute construction ainsi que tous les remblais et clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Exceptions :

- les extensions de moins de 30 m² si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement
- les ZAC et les opérations groupées ou des lotissements dont la notice ou l'étude d'impact devra comporter un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

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

Desserte et voirie

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Les voies nouvelles devront avoir une largeur minimum de 5 m.

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre incendie.

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic et comporter un cheminement piéton sécurisé.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés, aux poids lourds et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Au delà de 50 m, une borne d'incendie pourra être exigée.

Exceptions :

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UI 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activité doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

Assainissement

- *Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Toute construction neuve faisant l'objet d'un agrandissement, d'une reconstruction d'un bâtiment démoli ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau public le plus proche.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

- *Eaux pluviales*

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation) il sera demandé une régulation des eaux pluviales sur la parcelle puis infiltration de celles-ci in situ si la nature du sol le permet ou leur restitution dans le réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global de 0,7 l / seconde / ha de parcelle, pour une période de retour dite cinquantennale

Il est à noter que l'infiltration est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution de gypse.

Toute précaution doit être prise afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Le rejet des eaux dans le caniveau peut être autorisé si des difficultés techniques ne permettent pas le raccordement au réseau.

Les eaux de source ne pourront être raccordées aux réseaux que s'il n'existe pas d'autre solution technique pour leur écoulement.

Autres réseaux

- *Gaz – Électricité – Téléphone*

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transport d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques seront ensevelis.

Antennes relais téléphoniques

Elles devront respecter l'intégrité visuelle des bâtiments, des infrastructures et des paysages.

L'installation d'antennes "nues" en bordure de toit ou de terrasse est interdite ainsi que la pose en façade des antennes dont les fixations ou le câble coaxial seraient visibles de la rue.

Déchets

La réalisation de toute construction neuve devra donner lieu à la réalisation d'un local ou d'un espace dimensionné pour la collecte sélective.

ARTICLE UI 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UI 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction doit respecter un recul minimum de 6 m par rapport à l'alignement des voies publiques et à la limite séparative des voies privées.

Par rapport à la RD 301, un retrait de 50 m de l'axe de la voie, route classée à grande circulation, devra être respecté pour les constructions neuves et les extensions.

Exceptions :

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif
- aux locaux destinés au stockage des déchets
- lorsqu'il s'agit de modifications et transformations des bâtiments existant autres que les extensions

Les dispositions du présent article restent applicables aux constructions autorisées dans le cadre d'un permis prévoyant plusieurs bâtiments sur un terrain d'assiette et devant faire l'objet d'une division en jouissance ou en propriété.

ARTICLE UI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions doivent être édifiées au moins sur l'une des limites latérales, à défaut les marges d'isolement suivantes s'imposent :

- la largeur (L) des marges d'isolement est applicable en tout point des façades de la construction. Elle est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 6 m
- cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 4 m pour les parties de murs ne comportant pas de baies

Les constructions peuvent être édifiées en fond de terrain si l'une des conditions suivantes est respectée :

- la hauteur totale du mur construit au droit de cette limite séparative ne doit pas être supérieure à 3,20 m par rapport au terrain le plus en contrebas
- lorsqu'une construction existe en limite séparative sur le terrain voisin, le bâtiment à édifier peut s'y adosser à condition qu'il respecte la hauteur et la longueur du mur formant limite

A défaut les marges d'isolement s'imposent.

Exceptions :

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements d'intérêt collectif ou liés à la voirie et aux réseaux divers
- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées

Les constructions édifiées dans un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire valant division devront respecter les marges d'isolement précisées ci-dessus par rapport aux limites séparatives futures.

ARTICLE UI 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter les règles ci après :

- entre deux bâtiments, la distance ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 6 m
- entre deux façades, dont l'une au moins est percée de baies

Exceptions :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif ou ceux liés à la voirie et aux réseaux divers
- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées

La distance entre une construction principale et ses annexes du type abri de jardin, piscine et garage n'est pas réglementée.

ARTICLE UI 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne devra pas excéder 60 % de la surface du terrain.

Les terrasses de moins de 0,60 m de hauteur ne seront pas comptabilisées dans l'emprise au sol.

La reconstruction à l'identique sera autorisée en cas de sinistre.

Exceptions :

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UI 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 15 m.

Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les ouvrages tels que souches de cheminées.

Ne sont pas soumis à ces règles, les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient.

ARTICLE UI 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect compatible avec l'harmonie des sites et paysages.

Il est interdit de laisser en état tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc..).

Les toitures terrasses seront autorisées.

1- Les clôtures

- *En bordure de rue*

Elles ne devront pas excéder 2,00 m de hauteur.

- *A l'angle des voies*

Les parties pleines (y compris végétales) ne pourront excéder 0,70 m de hauteur afin de permettre une bonne visibilité.

- *En limite séparative*

Elles seront de même nature que les clôtures en bordure de rue.

Elles pourront également être constituées par des murs pleins. Leur hauteur ne pourra excéder 2,60 m par rapport au terrain le plus en contrebas.

Il pourra être exigé pour les portails un retrait de 5 m par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique.

Il ne sera pas tenu compte de cette hauteur moyenne pour les murs anti-bruit ou clôtures destinés à assurer la sécurité en limite des voies ferrées.

Exceptions :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

2- Interdictions

L'installation d'antennes, notamment paraboliques, est interdite sur les façades donnant sur le domaine public.

ARTICLE UI 12 – STATIONNEMENT

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

Les équipements publics devront prévoir le nombre d'emplacements de stationnement nécessaires à leur bon fonctionnement.

Normes de stationnement

Nature de la construction	Nombre de places imposé	Arrondi
Constructions destinées à l'habitation	2 places pour les habitations individuelles. Immeubles collectifs : 1 place pour 30 m ² de SURFACE DE PLANCHER	Par excès
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier	1 place par chambre ; 1 place pour 3 personnes pour l'espace de restauration	Par excès
Constructions destinées aux bureaux	1 place par 20 m ² de SURFACE DE PLANCHER	Par excès
Constructions destinées aux commerces	1 place par 20 m ² de surface de vente	Par excès
Constructions destinées à l'artisanat	1 place par 50 m ² affectés à l'activité	Par excès
Constructions destinées aux autres activités économiques	1 place par 50 m ² affectés à l'activité	Par excès

Les places commandées, c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule, sont comptées pour moitié.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 m des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte-tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation.

La distance à parcourir à pied par les chemins normalement praticables ne pourra par conséquent excéder 300 m.

ARTICLE UI 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS

Aménagement des espaces libres, plantations

- *Parcs de stationnement et leurs accès*

Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement dont 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m². Lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

- *Aménagement particulier des marges de recul*

Un aménagement paysagé devra être réalisé dans l'espace laissé libre entre les constructions et l'alignement.

- *Autres espaces*

Les espaces restés libres après implantation des constructions et des parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager planté, comportant au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

Exceptions :

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Arbres remarquables

Il est interdit d'abattre les arbres remarquables répertoriés dans l'annexe qui figure au présent règlement.

ARTICLE UI 14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols en zone UI : les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles UI 1 à UI 13.

ARTICLE UI 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

ARTICLE UI 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non règlementé

ZONE UV

CARACTERE DE LA ZONE

Zone destinée à l'accueil des gens du voyage.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UV 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toute construction et installation non liée à l'aménagement des aires d'accueil des gens du voyage ou aux services publics ou d'intérêt collectif
- les lotissements ou toute forme juridique de division de terrain qui viendrait à s'y substituer, ainsi que les groupes d'habitations qui auraient pour effet de provoquer un morcellement ultérieur du terrain constituant un ensemble immobilier
- le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés autorisés
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- les parcs d'attraction
- les décharges
- les dépôts de toute nature
- les dépôts de ferraille ou de véhicules usagers (carcasses)

ARTICLE UV 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Non réglementé

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UV 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Accès

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Desserte en voirie

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic.

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UV 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

Le branchement au réseau d'eau potable est obligatoire.

Assainissement

Les eaux pluviales et les eaux usées devront être traitées séparément.

- *Eaux usées*

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, l'assainissement autonome pourra être autorisé si les caractéristiques et les conditions sanitaires admettent la réalisation d'un dispositif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions de schéma directeur d'assainissement.

- *Eaux pluviales*

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés.

Autres réseaux

En domaine privé, ils devront être en souterrain, sauf impossibilité technique justifiée.

ARTICLE UV 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UV 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies :

- Voies départementales.....15 m
- Autres voies.....5 m de l'alignement ou 10 m de l'axe

ARTICLE UV 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions doivent respecter une marge d'isolement qui sera au moins égale à la hauteur des constructions par rapport au niveau du terrain naturel, au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m.

ARTICLE UV 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE UV 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UV 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 m.

ARTICLE UV 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages.

Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect compatible avec l'harmonie des sites et paysages.

Les projets d'aménagement doivent être en harmonie avec le milieu environnant.

Il ne sera pas tenu compte de cette hauteur moyenne pour les murs anti-bruit ou clôtures destinés à assurer la sécurité en limite des voies ferrées.

ARTICLE UV 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et les aires d'évolution doit être assuré en dehors du domaine public.

ARTICLE UV 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS

Aménagement des espaces libres, plantations

- *Dispositions générales*

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage.

Arbres remarquables

Il est interdit d'abattre les arbres remarquables répertoriés dans l'annexe qui figure au présent règlement.

ARTICLE UV 14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols en zone UV.

ARTICLE UV 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

ARTICLE UV 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non règlementé

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AUa

CARACTERE DE LA ZONE

Secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation future sous forme d'opération d'ensemble à vocation mixte activités, équipements et habitat.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sans objet.

Sera réglementé dans le cadre d'une modification de PLU.

ARTICLE AUa 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sans objet.

Sera réglementé dans le cadre d'une modification de PLU.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ZONE AUb

CARACTERE DE LA ZONE

*Secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation future sous forme d'opération d'ensemble à vocation mixte activités-équipements qui doivent s'inscrire dans un traitement paysager.
Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.*

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUb 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sans objet.

Sera réglementé dans le cadre d'une modification de PLU.

ARTICLE AUb 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sans objet.

Sera réglementé dans le cadre d'une modification de PLU.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ZONE 3 AU

CARACTERE DE LA ZONE

Secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation sous forme d'opération d'ensemble.

Cette zone est destinée à accueillir de grands équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi que les activités économiques, dans un caractère particulièrement paysager .

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- le stationnement des caravanes et les mobil-homes
- l'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes
- les carrières
- les décharges
- les dépôts de ferraille ou de véhicules usagers (carcasses)

ARTICLE 3AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis :

- les affouillements et les exhaussements des sols directement liés avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des équipements

PROTECTION, RISQUES ET NUISANCES

Risque de mouvements de terrain lié à la dissolution du gypse

Dans les secteurs de mouvement de terrain lié à la présence de gypse, les dispositions suivantes devront être prises :

- avant tout aménagement nouveau, réalisation d'une étude de sol pour déterminer la présence ou l'absence de gypse ainsi que l'état d'altération éventuelle de celui-ci
- lors de la construction, adoption de dispositions constructives propres à limiter l'impact de mouvements du sol d'ampleur limitée, ce qui suppose des fondations suffisamment rigides et résistantes
- limitation des rejets d'eau hors des réseaux d'assainissement afin d'éviter la circulation des eaux souterraines qui favorise la dissolution du gypse
- il convient pour la même raison d'éviter les forages et pompages d'eau qui favorisent le renouvellement de l'eau au contact du gypse et donc la dissolution de celle-ci
- il convient d'éviter tout traitement du sol à la chaux ou au ciment

Isolement acoustique (voir en annexe l'arrêté préfectoral du 28/01/2002)

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres :

- La voie ferrée et la RD 301 sont des voies de type 2

Dans une bande de 250 m de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

Risques d'inondations pluviales

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, sont interdites sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie toutes les ouvertures (notamment les soupiriaux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Elles doivent être surélevées de 0,50 m au minimum par rapport au niveau de l'infrastructure.

Pour les axes de ruissellement indiqués aux documents graphiques du PU et ne se concentrant ni dans un talweg ni sur des infrastructures, sont interdites les constructions sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, sont interdits sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement toute construction ainsi que tous les remblais et clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Exceptions :

- les extensions de moins de 30 m² si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement
- les ZAC et les opérations groupées ou des lotissements dont la notice ou l'étude d'impact devra comporter un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3AU 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

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

Desserte et voirie

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre incendie.

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic et comporter un cheminement piéton sécurisé.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés, aux poids lourds et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Au delà de 50 m, une borne d'incendie pourra être exigée.

ARTICLE 3AU 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activité doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

Assainissement

- *Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Toute construction neuve faisant l'objet d'un agrandissement, d'une reconstruction d'un bâtiment démoli ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau public le plus proche.
L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

- *Eaux pluviales*

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation) il sera demandé une régulation des eaux pluviales sur la parcelle puis infiltration de celles-ci in situ si la nature du sol le permet ou leur restitution dans le réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global de 0,7 l / seconde / ha de parcelle, pour une période de retour dite cinquantennale

Il est à noter que l'infiltration est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution de gypse.

Toute précaution doit être prise afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Le rejet des eaux dans le caniveau peut être autorisé si des difficultés techniques ne permettent pas le raccordement au réseau.

Les eaux de source ne pourront être raccordées aux réseaux que s'il n'existe pas d'autre solution technique pour leur écoulement.

Autres réseaux

- *Gaz – Électricité – Téléphone – Télévision*

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transport d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques seront ensevelis.

Une antenne collective de télévision sera prévue pour les immeubles collectifs et les groupes de maisons de 10 logements et plus.

Antennes relais téléphoniques

Elles devront respecter l'intégrité visuelle des bâtiments, des infrastructures et des paysages.

L'installation d'antennes "nues" en bordure de toit ou de terrasse est interdite ainsi que la pose en façade des antennes dont les fixations ou le câble coaxial seraient visibles de la rue.

Déchets

La réalisation de toute construction neuve devra donner lieu à la réalisation d'un local ou d'un espace dimensionné pour la collecte sélective.

ARTICLE 3AU 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 3AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction doit respecter un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement.

Par rapport à la RD 301, un retrait de 75 m de l'axe de la voie, route classée à grande circulation, devra être respecté pour les constructions neuves et les extensions.

Exceptions :

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif
- lorsqu'il s'agit de modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants

Les dispositions du présent article restent applicables aux constructions autorisées dans le cadre d'un permis prévoyant plusieurs bâtiments sur un terrain d'assiette et devant faire l'objet d'une division en jouissance ou en propriété.

Les ouvrages tels que les balcons, les éléments de modénature et oriels peuvent être édifiés en saillie au dessus du domaine public, sous réserve de l'obtention préalable d'un titre d'occupation du domaine public. Par ailleurs, ces ouvrages ne devront pas dépasser de plus de 0,60 m au dessus du domaine public.

Les surplombs plus importants type auvent, devront faire l'objet d'une convention particulière avec la Commune.

ARTICLE 3AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions doivent être édifiées au moins sur l'une des limites latérales, à défaut les marges d'isolement suivantes s'imposent :

- la largeur (L) des marges d'isolement est applicable en tout point des façades de la construction. Elle est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 6 m
- cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 4 m pour les parties de murs ne comportant pas de baies

Les constructions peuvent être édifiées en fond de terrain si l'une des conditions suivantes est respectée :

- la hauteur totale du mur construit au droit de cette limite séparative ne doit pas être supérieure à 3,20 m par rapport au terrain le plus en contrebas
- lorsqu'une construction existe en limite séparative sur le terrain voisin, le bâtiment à édifier peut s'y adosser à condition qu'il respecte la hauteur et la longueur du mur formant limite.

A défaut les marges d'isolement s'imposent.

Les piscines non couvertes à condition qu'elles soient implantées à 2,50 m minimum des limites séparatives.

Exceptions :

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements d'intérêt collectif ou liés à la voirie et aux réseaux divers
- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées

Les constructions édifiées dans un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire valant division devront respecter les marges d'isolement précisées ci-dessus par rapport aux limites séparatives futures.

ARTICLE 3AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter les règles ci après :

- entre deux bâtiments, la distance ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 6 m
- entre deux façades, dont l'une au moins est percée de baies

Exceptions :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif ou ceux liés à la voirie et aux réseaux divers
- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées

La distance entre une construction principale et ses annexes du type abri de jardin, piscine et garage n'est pas réglementée.

ARTICLE 3AU 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne devra pas excéder 40 % de la surface du terrain.
Les terrasses de moins de 0,60 m de hauteur ne seront pas comptabilisées dans l'emprise au sol.
La reconstruction à l'identique sera autorisée en cas de sinistre.

ARTICLE 3AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 15 m.

Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les ouvrages tels que souches de cheminées.

Ne sont pas soumis à ces règles, les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient.

ARTICLE 3AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect compatible avec l'harmonie des sites et paysages.

Il est interdit de laisser en état tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc..).

1- Les clôtures

- *En bordure de rue*

Elles ne devront pas excéder 2 m de hauteur.

- *A l'angle des voies*

Les parties pleines (y compris végétales) ne pourront excéder 0,70 m de hauteur afin de permettre une bonne visibilité.

- *En limite séparative*

Elles seront de même nature que les clôtures en bordure de rue.

Elles pourront également être constituées par des murs pleins.

Leur hauteur ne pourra excéder 2,60 m par rapport au terrain le plus en contrebas.

Il pourra être exigé pour les portails un retrait de 5 m par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique.

Exceptions :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

2- Interdictions

L'installation d'antennes, notamment paraboliques, est interdite sur les façades donnant sur le domaine public.

ARTICLE 3AU 12 – STATIONNEMENT

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

Les équipements publics devront prévoir le nombre d'emplacements de stationnement nécessaires à leur bon fonctionnement.

Normes de stationnement

Nature de la construction	Nombre de places imposé	Arrondi
Constructions destinées à l'habitation	2 places pour les habitations individuelles. Immeubles collectifs : 1 place pour 30 m ² de SURFACE DE PLANCHER	Par excès
Constructions destinées aux bureaux	1 place par 20 m ² de SURFACE DE PLANCHER	Par excès

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 m des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte-tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation.

La distance à parcourir à pied par les chemins normalement praticables ne pourra par conséquent excéder 300 m.

ARTICLE 3AU 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS

Aménagement des espaces libres, plantations

- *Parcs de stationnement et leurs accès*

Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement dont 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m². Lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

- *Aménagement particulier des marges de recul*

Un aménagement paysagé devra être réalisé dans l'espace laissé libre entre les constructions et l'alignement. Il devra comporter des arbres de haute tige et des plantations d'agrément.

- *Autres espaces*

Il devra être aménagé un espace vert d'un seul tenant correspondant à 20% de la superficie du terrain.

Les espaces restés libres après implantation des constructions et des parcs de stationnement doivent également faire l'objet d'un traitement paysager planté, comportant au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

Arbres remarquables

Il est interdit d'abattre les arbres remarquables répertoriés dans l'annexe qui figure au présent règlement.

ARTICLE 3AU 14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols en zone 3AU : les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles 3AU 1 à 3AU 13.

ARTICLE 3AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 3AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé

ZONE 4AU

CARACTERE DE LA ZONE

Secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation sous forme d'opération d'ensemble.

Cette zone, de densité moyenne, est à destination principale d'habitation majoritairement sous forme d'habitat collectif.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 4AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les installations classées
- le stationnement des caravanes et les mobil-homes
- l'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes
- les carrières
- les décharges
- les dépôts de ferraille ou de véhicules usagers (carcasses)
- Les projets de constructions ne s'inscrivant pas dans une opération d'ensemble

ARTICLE 4AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis :

- les affouillements et les exhaussements des sols directement liés avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits
 - les opérations de logements groupés (*voir définition en annexe 4*) ou en collectif de 15 logements et plus, si elles comportent 30% minimum de surface de plancher affectée pour les logements sociaux, au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.
Cette création de logements sociaux devra respecter impérativement la répartition des différentes catégories de logements fixée par la loi « SRU » relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (PLAI, PLUS, PLS...).
- Ces dispositions resteront applicables jusqu'à ce que la Commune atteigne en totalité l'objectif imposé en matière de logements sociaux.

Il est précisé que le pourcentage de 30% sus-mentionné est arrêté en fonction des obligations fixées par la loi en la matière et variera en fonction des nouvelles réglementations. (*voir en annexe 4*)

PROTECTION, RISQUES ET NUISANCES

Isolement acoustique (*voir en annexe l'arrêté préfectoral du 28/01/2002*)

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres :

- la RD 124 est de type 3

Dans une bande de 100 m de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

Risques d'inondations pluviales

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, sont interdites sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Elles doivent être surélevées de 0,50 m au minimum par rapport au niveau de l'infrastructure.

Pour les axes de ruissellement indiqués aux documents graphiques du PLU et ne se concentrant ni dans un talweg ni sur des infrastructures, sont interdites les constructions sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, sont interdites sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement toute construction ainsi que tous les remblais et clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Exceptions :

- les extensions de moins de 30 m² si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement
- les ZAC et les opérations groupées ou des lotissements dont la notice ou l'étude d'impact devra comporter un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 4AU 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

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

Desserte et voirie

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre incendie.

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic et comporter un cheminement piéton sécurisé.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Au delà de 50 m, une borne d'incendie pourra être exigée.

ARTICLE 4AU 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activité doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

Assainissement

- *Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Toute construction neuve faisant l'objet d'un agrandissement, d'une reconstruction d'un bâtiment démolé ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau public le plus proche.

- *Eaux pluviales*

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation) il sera demandé une régulation des eaux pluviales sur la parcelle puis infiltration de celles-ci in situ si la nature du sol le permet ou leur restitution dans le réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global de 0,7 l / seconde / ha de parcelle, pour une période de retour dite cinquantennale

Il est à noter que l'infiltration est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution de gypse.

Toute précaution doit être prise afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Le rejet des eaux dans le caniveau peut être autorisé si des difficultés techniques ne permettent pas le raccordement au réseau.

Les eaux de source ne pourront être raccordées aux réseaux que s'il n'existe pas d'autre solution technique pour leur écoulement.

Autres réseaux

- *Gaz – Électricité – Téléphone – Télévision*

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transport d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques seront ensevelis.

Une antenne collective de télévision sera prévue pour les immeubles collectifs et les groupes de maisons de 10 logements et plus.

Antennes relais téléphoniques

Elles devront respecter l'intégrité visuelle des bâtiments, des infrastructures et des paysages.

L'installation d'antennes "nues" en bordure de toit ou de terrasse est interdite ainsi que la pose en façade des antennes dont les fixations ou le câble coaxial seraient visibles de la rue.

Déchets

La réalisation de toute construction neuve devra donner lieu à la réalisation d'un local ou d'un espace dimensionné pour la collecte sélective.

ARTICLE 4AU 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 4AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions devront être implantées en retrait de l'alignement.

Le retrait sera au maximum de 4 m.

Toutefois, les constructions pourront s'implanter ponctuellement à l'alignement pour des motifs architecturaux.

Les ouvrages tels que les balcons, les éléments de modénature et oriels peuvent être édifiés en saillie au dessus du domaine public, sous réserve de l'obtention préalable d'un titre d'occupation du domaine public. Par ailleurs, ces ouvrages ne devront pas dépasser de plus de 0,60 m au dessus du domaine public.

Les surplombs plus importants type auvent, devront faire l'objet d'une convention particulière avec la Commune.

Exceptions :

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie, aux réseaux divers, au stockage et à la collecte des déchets ménagers

Les dispositions du présent article restent applicables aux constructions autorisées dans le cadre d'un permis prévoyant plusieurs bâtiments sur un terrain d'assiette et devant faire l'objet d'une division en jouissance ou en propriété.

ARTICLE 4AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions pourront s'implanter sur les limites latérales.

Les piscines non couvertes à condition qu'elles soient implantées à 2,50 m minimum des limites séparatives.

Si une partie ou la totalité de la façade du bâtiment n'est pas implantée en limite latérale, elle devra respecter les marges d'isolement suivantes :

Règle générale applicable aux marges d'isolement

Les constructions doivent être édifiées au moins sur l'une des limites latérales, à défaut les marges d'isolement suivantes s'imposent :

- la largeur (L) des marges d'isolement est applicable en tout point des façades de la construction. Elle est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m
- cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 2,50 m pour les parties de murs ne comportant pas de baies

Les constructions peuvent être édifiées en fond de terrain si l'une des conditions suivantes est respectée :

- la hauteur totale du mur construit au droit de cette limite séparative ne doit pas être supérieure à 3,20 m par rapport au terrain le plus en contrebas
- lorsqu'une construction existe en limite séparative sur le terrain voisin, le bâtiment à édifier peut s'y adosser à condition qu'il respecte la hauteur et la longueur du mur formant limite

A défaut les marges d'isolement s'imposent.

Exceptions :

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements d'intérêt collectif ou liés à la voirie et aux réseaux divers
- aux abris de jardin de moins de 10 m² qui pourront s'implanter à 1m des limites séparatives

Les constructions édifiées dans un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire valant division devront respecter les marges d'isolement précisées ci-dessus par rapport aux limites séparatives futures.

ARTICLE 4AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la plus élevée avec un minimum de 4 m.

Lorsque la façade du bâtiment le moins élevé n'est pas percée de baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail, dans sa partie faisant face à un bâtiment plus élevé, la distance entre les deux constructions sera au moins égale à la hauteur de la moins élevée avec un minimum de 4 m.

Cette distance est réduite de moitié, avec un minimum de 2,50 m pour les parties de construction en vis à vis qui ne comportent pas de baies.

Exceptions :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne compromettent pas l'éclairage et l'ensoleillement des bâtiments existants

La distance entre une construction principale et ses annexes du type abri de jardin, piscine et garage n'est pas réglementée.

ARTICLE 4AU 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne devra pas excéder 50 % de la surface du terrain.

Les terrasses de moins de 0,60 m de hauteur ne seront pas comptabilisées dans l'emprise au sol.

La reconstruction à l'identique sera autorisée en cas de sinistre.

ARTICLE 4AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 13 m.
Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les ouvrages tels que souches de cheminées.

Ne sont pas soumis à ces règles, les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient.

ARTICLE 4AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, sont interdites.

Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.

Les conceptions contemporaines marquées et de qualité sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent au milieu environnant.

A l'exception des vérandas, les toitures des bâtiments principaux doivent avoir des pentes comprises entre 40° et 45°. La pente des toitures des bâtiments annexes doit être comprise entre 20° et 45°.

En cas d'extension de bâtiments, les nouvelles toitures pourront être dans le prolongement des toitures existantes.

Les toitures terrasses pourront être autorisées ponctuellement.

Les chiens assis sont interdits.

1- Aspect des matériaux et des couleurs

Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité.

Il est notamment interdit de laisser en l'état tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc...).

Les enduits auront une finition grattée ou écrasée.
Les teintes vives, ainsi que le blanc pur sont interdits.

La palette de couleurs préconisée est celle figurant en annexe.

2- Les volets

Ils seront peints en harmonie avec l'environnement et de façon uniforme sur l'ensemble.
Dans le cas d'occultation des baies par des volets roulants, le coffre sera obligatoirement mis à l'intérieur du bâtiment, sauf impossibilité technique.

3- Les clôtures

Les clôtures en façade devront être exécutées conformément aux prescriptions ci-après :

- *Dimensions*

- a) caractéristiques générales

- hauteur moyenne totale de la clôture : 2,00 m
- hauteur moyenne du muret de soubassement : 0,60 m
- couronnement à deux pentes, hauteur totale : 0,15 m, hauteur du nez du couronnement : 0,10 m
- espace entre l'arête de l'appui et les travées sur muret : 0,05 m

- hauteur de la travée courante de clôture au-dessus du couronnement : 1,20 m

b) caractéristiques particulières

- les portails auront une hauteur maximum de 2,00 m qui règnera à la même hauteur que la clôture
- la sommité des portails sera de hauteur égale
- les piliers auront une hauteur totale de 2,20 m répartis comme suit :
 - o hauteur de la maçonnerie : 2,00 m
 - o hauteur du couronnement : 0,20 m
 - o hauteur du nez de couronnement : 0,10 m

Toutefois, il pourra être tenu compte des clôtures existantes afin d'obtenir une harmonie de l'ensemble sur la rue.

Lorsque le terrain est en pente, la clôture sera implantée en palier régulier permettant de préserver la hauteur moyenne de 2,00 m. Chaque palier sera délimité par un pilier (voir après).

- *Caractères*

a) muret

Ils seront de préférence en maçonnerie enduite de teinte pierre. Les maçonneries en pierre apparente sont proscrites. Le couronnement pourra être réalisé en pierre taillée ou en béton architectonique préfabriqué ou coulé sur place.

b) pilier

Ils seront préférentiellement en maçonnerie enduite de teinte pierre. Les maçonneries en pierre apparente sont proscrites. Le couronnement pourra être réalisé en pierres taillées ou en béton architectonique préfabriqué ou coulé sur place.

Ils pourront être composés de poteaux métalliques.

La largeur des piliers en maçonnerie sera identique à celle du couronnement des murs de soubassement.

c) travée courante

Le matériau peut être en métal ou en bois. Les panneaux pleins sont proscrits.

Les travées seront translucides. Toute occultation en bois, panneaux en matériaux de synthèse, tôle ondulée, canisse, grillage à petite et grande maille est proscrite. Seuls sont autorisés les festonnages en tôle.

Un doublement végétal de la clôture à l'intérieur de la propriété est conseillé. Les éléments fantaisie et les ferronneries rapportées sont proscrits. Les éléments en bois seront de forme simple.

d) portail

Les portails seront opaques ou partiellement translucides. L'utilisation de panneaux en matériaux de synthèse, tôle ondulée, canisse, grillage à petite et grande maille) est proscrite.

Il pourra être exigé pour les portails un retrait de 5 m par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique.

- *Aspect*

La finition des enduits sera talochée, feutrée, lissée. Les enduits fantaisies de type rustique sont proscrits.

La couleur des travées sera uniforme. L'utilisation de plus de deux couleurs est interdite.

L'utilisation de peinture teinte "or" est interdite.

Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas dépasser une hauteur de 2,60 m hors murs de soutènement.

Exceptions :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

4- Interdictions

L'installation d'antennes, notamment paraboliques, est interdite sur les façades donnant sur le domaine public.

ARTICLE 4AU 12 – STATIONNEMENT

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

Une participation pour non-réalisation de places de stationnement pourra être exigée par la commune.

Dans les immeubles collectifs, les deux tiers au moins des places de stationnement à réaliser devraient se situer à l'intérieur des constructions.

Dans les maisons individuelles, il sera réalisé au moins une place de stationnement couverte.

Normes de stationnement

Nature de la construction	Nombre de places imposé	Arrondi
Constructions destinées à l'habitation	2 places pour les habitations individuelles. Immeubles collectifs : 1 place pour 30 m ² de SURFACE DE PLANCHER	Par excès
Constructions destinées à des logements sociaux	1 place par logement	

Les équipements publics ou d'intérêt collectif devront prévoir le nombre d'emplacements de stationnement nécessaires à leur bon fonctionnement.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 m des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat
- participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues aux articles R 332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte-tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation.

La distance à parcourir à pied par les chemins normalement praticables ne pourra par conséquent excéder 300 m.

ARTICLE 4AU 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS

Aménagement des espaces libres, plantations

Les aires de stationnement collectif doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement dont 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

- *Espaces libres – Plantations*

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager planté, comportant au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes.

Pour les lotissements générant plus de 3 000 m² de Surface de Plancher, il devra être aménagé un espace vert commun d'une surface de 20 % de la superficie totale du terrain.

Arbres remarquables

Il est interdit d'abattre les arbres remarquables répertoriés dans l'annexe qui figure au présent règlement.

ARTICLE 4AU 14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols en zone 4AU : les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles 4AU 1 à 4AU 13.

ARTICLE 4AU15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

ARTICLE 4AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non règlementé

ZONE 5AU

CARACTERE DE LA ZONE

Secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation sous forme d'opération d'ensemble pouvant être réalisée par tranches.

Cette zone mixte est destinée à accueillir de l'activité, des équipements et de l'habitat.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 5AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les installations classées
- le stationnement des caravanes et les mobil-homes
- l'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes
- les carrières
- les décharges
- les dépôts de ferraille ou de véhicules usagers (carcasses)

ARTICLE 5AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis :

- les installations soumises à déclaration à condition qu'elles soient par leur destination liée à l'activité urbaine et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances
- les dépôts liés aux activités autorisées à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement
- l'extension et l'aménagement d'établissements ou installations existantes, si les conditions suivantes sont respectées :
 - l'établissement ou l'installation existant n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire
 - le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement
- les affouillements et les exhaussements des sols directement liés avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits
- les opérations de logements groupés (*voir définition en annexe 4*) ou en collectif de 15 logements et plus, si elles comportent 30% minimum de surface de plancher affectée pour les logements sociaux, au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Cette création de logements sociaux devra respecter impérativement la répartition des différentes catégories de logements fixée par la loi « SRU » relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (PLAI, PLUS, PLS...).

Ces dispositions resteront applicables jusqu'à ce que la Commune atteigne en totalité l'objectif imposé en matière de logements sociaux.

Il est précisé que le pourcentage de 30% sus-mentionné est arrêté en fonction des obligations fixées par la loi en la matière et variera en fonction des nouvelles réglementations. . (*voir en annexe 4*)

PROTECTION, RISQUES ET NUISANCES

Risque de mouvements de terrain lié à la dissolution du gypse

Dans les secteurs de mouvement de terrain lié à la présence de gypse, les dispositions suivantes devront être prises :

- avant tout aménagement nouveau, réalisation d'une étude de sol pour déterminer la présence ou l'absence de gypse ainsi que l'état d'altération éventuelle de celui-ci
- lors de la construction, adoption de dispositions constructives propres à limiter l'impact de mouvements du sol d'ampleur limitée, ce qui suppose des fondations suffisamment rigides et résistantes
- limitation des rejets d'eau hors des réseaux d'assainissement afin d'éviter la circulation des eaux souterraines qui favorise la dissolution du gypse
- il convient pour la même raison d'éviter les forages et pompages d'eau qui favorisent le renouvellement de l'eau au contact du gypse et donc la dissolution de celle-ci
- il convient d'éviter tout traitement du sol à la chaux ou au ciment
-

Isolement acoustique (*voir en annexe l'arrêté préfectoral du 28/01/2002*)

- La RD 11 est de type 4

Dans une bande de 30 m de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

Risques d'inondations pluviales

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, sont interdites sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie toutes les ouvertures (notamment les soupiroux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Elles doivent être surélevées de 0,50 m au minimum par rapport au niveau de l'infrastructure.

Pour les axes de ruissellement indiqués aux documents graphiques du PLU et ne se concentrant ni dans un talweg ni sur des infrastructures, sont interdites les constructions sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, sont interdits sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement toute construction ainsi que tous les remblais et clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Exceptions :

- les extensions de moins de 30 m² si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement
- les ZAC et les opérations groupées ou des lotissements dont la notice ou l'étude d'impact devra comporter un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 5AU 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

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

Desserte et voirie

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic et comporter un cheminement piéton sécurisé.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Au delà de 50 m, une borne d'incendie pourra être exigée.

ARTICLE 5AU 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activité doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

Assainissement

- *Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Toute construction neuve faisant l'objet d'un agrandissement, d'une reconstruction d'un bâtiment démoli ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau public le plus proche.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

- *Eaux pluviales*

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation) il sera demandé une régulation des eaux pluviales sur la parcelle puis infiltration de celles-ci in situ si la nature du sol le permet ou leur restitution dans le réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global de 0,7 l / seconde / ha de parcelle, pour une période de retour dite cinquantennale

Il est à noter que l'infiltration est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution de gypse.

Toute précaution doit être prise afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Le rejet des eaux dans le caniveau peut être autorisé si des difficultés techniques ne permettent pas le raccordement au réseau.

Les eaux de source ne pourront être raccordées aux réseaux que s'il n'existe pas d'autre solution technique pour leur écoulement.

Autres réseaux

- *Gaz – Électricité – Téléphone – Télévision*

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transport d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques seront ensevelis.

Une antenne collective de télévision sera prévue pour les immeubles collectifs et les groupes de maisons de 10 logements et plus.

Antennes relais téléphoniques

Elles devront respecter l'intégrité visuelle des bâtiments, des infrastructures et des paysages.

L'installation d'antennes "nues" en bordure de toit ou de terrasse est interdite ainsi que la pose en façade des antennes dont les fixations ou le câble coaxial seraient visibles de la rue.

Déchets

La réalisation de toute construction neuve devra donner lieu à la réalisation d'un local ou d'un espace dimensionné pour la collecte sélective.

ARTICLE 5AU 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 5AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions et extensions de bâtiment devront être implantées au minimum à 6 m de l'alignement.

Exceptions :

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

- lorsqu'il s'agit de modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants implantés dans la marge de recul
- aux constructions à implanter à l'arrière du front bâti
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions du présent article reste applicables aux constructions autorisées dans le cadre d'un permis prévoyant plusieurs bâtiments sur un terrain d'assiette et devant faire l'objet d'une division en jouissance ou en propriété.

ARTICLE 5AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN

Règle générale applicable aux marges d'isolement

Les constructions doivent être édifiées au moins sur l'une des limites latérales, à défaut les marges d'isolement suivantes s'imposent :

- la largeur (L) des marges d'isolement est applicable en tout point des façades de la construction. Elle est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m
- cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 2,50 m pour les parties de murs ne comportant pas de baies

Les constructions peuvent être édifiées en fond de terrain si l'une des conditions suivantes est respectée :

- la hauteur totale du mur construit au droit de cette limite séparative ne doit pas être supérieure à 3,20 m par rapport au terrain le plus en contrebas
- lorsqu'une construction existe en limite séparative sur le terrain voisin, le bâtiment à édifier peut s'y adosser à condition qu'il respecte la hauteur et la longueur du mur formant limite

A défaut les marges d'isolement s'imposent.

Les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou sur les 2 limites latérales.

Lorsqu'une construction existe, en limite séparative sur le terrain voisin, le bâtiment à édifier peut s'y adosser à condition qu'il respecte la hauteur et la longueur du mur formant limite.

Les piscines non couvertes à condition qu'elles soient implantées à 2,50 m minimum des limites séparatives.

Exceptions :

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - o que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées
- aux équipements d'intérêt collectif ou liés à la voirie et aux réseaux divers
- aux abris de jardin de moins de 10 m² qui pourront s'implanter à 1 m des limites séparatives

Les constructions édifiées dans un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire valant division devront respecter les marges d'isolement précisées ci-dessus par rapport aux limites séparatives futures.

ARTICLE 5AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la plus élevée avec un minimum de 4 m.

Lorsque la façade du bâtiment le moins élevé n'est pas percée de baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail, dans sa partie faisant face à un bâtiment plus élevé, la distance entre les deux constructions sera au moins égale à la hauteur de la moins élevée avec un minimum de 4 m.

Cette distance est réduite de moitié, avec un minimum de 2,50 m, pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies.

La distance entre une construction principale et ses annexes du type abri de jardin, piscine et garage n'est pas réglementée.

Exceptions :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne compromettent pas l'éclairage et l'ensoleillement des bâtiments existants
- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants

ARTICLE 5AU 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne devra pas excéder 40 % de la surface du terrain.

Les terrasses de moins de 0,60 m de hauteur ne seront pas comptabilisées dans l'emprise au sol.

La reconstruction à l'identique sera autorisée en cas de sinistre.

ARTICLE 5AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (*voir définitions en annexe*)

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 11 m.

Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les ouvrages tels que souches de cheminées.

Ne sont pas soumis à ces règles, les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient.

ARTICLE 5AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, sont interdites.

Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.

Les conceptions contemporaines marquées et de qualité sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent au milieu environnant.

Les ouvertures doivent respecter les dimensions, les proportions, le rythme et, pour les lucarnes, la forme des toitures des constructions avoisinantes. Les chiens assis sont interdits.

1- Aspect des matériaux et des couleurs

Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité.

Il est notamment interdit de laisser en l'état tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc ...).

Les enduits auront une finition grattée ou écrasée.

Les teintes vives, ainsi que le blanc pur sont interdits.

La palette de couleurs préconisée est celle figurant en annexe.

2- Les volets

Ils seront peints en harmonie avec l'environnement et de façon uniforme sur l'ensemble.

Dans le cas d'occultation des baies par des volets roulants, le coffre sera obligatoirement mis à l'intérieur du bâtiment, sauf impossibilité technique.

ARTICLE 5AU 12 – STATIONNEMENT

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

Une participation pour non-réalisation de places de stationnement pourra être exigée par la commune.

Dans les immeubles collectifs, les deux tiers au moins des places de stationnement à réaliser devront se situer à l'intérieur des constructions.

Dans les maisons individuelles, il sera réalisé au moins une place de stationnement couverte.

Normes de stationnement

Nature de la construction	Nombre de places imposé	Arrondi
Constructions destinées à l'habitation	2 places pour les habitations individuelles. Immeubles collectifs : 1 place pour 30 m ² de SURFACE DE PLANCHER	Par excès
Constructions destinées à des logements sociaux	1 place par logement	
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier	1 place par chambre ; 1 place pour 3 personnes pour l'espace de restauration	Par excès
Constructions destinées aux bureaux	1 place par 20 m ² de SURFACE DE PLANCHER	Par excès
Constructions destinées aux commerces	1 place par 20 m ² de surface de vente	Par excès
Constructions destinées à l'artisanat	1 place par 50 m ² affectés à l'activité	Par excès
Constructions destinées aux autres activités économiques	1 place par 50 m ² affectés à l'activité	Par excès

Les équipements publics ou d'intérêt collectif devront prévoir le nombre d'emplacements de stationnement nécessaires à leur bon fonctionnement.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 m des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte-tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation.

La distance à parcourir à pied par les chemins normalement praticables ne pourra par conséquent excéder 300 m.

ARTICLE 5AU 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS

Aménagement des espaces libres, plantations

Les aires de stationnement collectif doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement dont 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

- *Espaces libres - Plantations*

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager planté, comportant au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Pour les lotissements générant plus de 3 000 m² de Surface de Plancher, il devra être aménagé un espace vert commun d'une surface de 20 % de la superficie totale du terrain.

Espaces boisés ou plantés à protéger

Les demandes d'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol, portant sur des bois, forêts ou parcs, ne peuvent mettre en cause le boisement ou en compromettre le caractère.

Elles doivent comporter un relevé des plantations existantes indiquant leur essence, leur taille et leur état.

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'essence équivalente de taille minimum 22/24 cm (périmètre du tronc à 1 m du sol).

Arbres remarquables

Il est interdit d'abattre les arbres remarquables répertoriés dans l'annexe qui figure au présent règlement.

ARTICLE 5AU 14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols en zone 5AU : les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles 5AU 1 à 5AU 13.

ARTICLE 5AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlement

ARTICLE 5AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non règlementé

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Zone constituant un espace naturel et forestier qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments qui le composent.

Elle comprend le sous secteur Nf qui bénéficie de prescriptions particulières à l'article 2 et le sous secteur Nc situé en zone de carrières.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N2.

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

Sont admis sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et qu'une bonne intégration au paysage des constructions ou installations ait été constatée :

- l'extension mesurée des constructions existantes et la construction d'annexes contiguës ou non à l'habitation, sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant et sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement. Cette extension n'est autorisée qu'une seule fois
- la reconstruction d'un immeuble sinistré ou dont la démolition est autorisée lorsque les travaux de reconstruction sont autorisés dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre ou la démolition. L'emprise au sol ne pourra pas dépasser celle des bâtiments précédents
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation ou à l'entretien de la forêt et des bois.
- les aménagements intégrés dans un schéma de gestion de la fréquentation des milieux naturels s'ils permettent de favoriser la protection ou la conservation des espaces et milieux (aires de stationnement, pique-nique, sanitaires, postes d'observation, golf, ...)
- les équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers
- Les carrières souterraines pour l'exploitation du gypse qualifiées de Projet d'Intérêt Général et soumises à autorisation au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement

Sous secteur Nf

Ce secteur peut recevoir les installations liées au cimetière.

Sous secteur Nc

Ce secteur présente des risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines. Toutes mesures devront être prises pour assurer la stabilité des constructions et installations autorisées dans ce secteur.

PROTECTION, RISQUES ET NUISANCES

Risques d'inondations pluviales

Dans les secteurs naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg sont interdites, sur une distance de 10 m de part et d'autre de celui-ci (bande de 20 m de large), toute construction, remblai ou clôture susceptibles de faire obstacle à l'écoulement. Pourront toutefois faire exception à cette interdiction, les constructions d'intérêt général, les extensions limitées de bâtiments existants et les bâtiments agricoles de type hangar s'ils préservent la libre circulation des écoulements et s'ils ne sont pas exposés à des dommages en cas d'inondation.

Pour les axes de ruissellement indiqués aux documents graphiques du PLU et ne se concentrant ni dans un talweg ni sur des infrastructures, sont interdites les constructions sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe.

Espaces Boisés Classés

Les terrains repérés aux plans de zonage par l'appellation Espaces Boisés Classés sont des espaces boisés à conserver, protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. A part des dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit d'une autorisation de défrichement au titre de l'article L. 311-1 du Code Forestier. L'imperméabilisation au droit des masses boisées recensées est interdite. Les arbres abattus seront remplacés par des arbres de la même famille.

En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation sera proscrite à moins de 50 m des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha.

Isolement acoustique (voir en annexe l'arrêté préfectoral du 28/01/2002)

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres :

- la RD 909 est de type 3

Dans une bande de 100 m de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Accès

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

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil. Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Desserte et voirie

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre incendie.

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic et comporter un cheminement piéton sécurisé.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés, aux poids lourds et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Au delà de 50 m, une borne d'incendie pourra être exigée.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau potable se fera par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement

- *Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement autonome devra respecter la réglementation en vigueur et tenir compte des prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.

- *Eaux pluviales*

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation) il sera demandé une régulation des eaux pluviales sur la parcelle puis infiltration de celles-ci in situ si la nature du sol le permet ou leur restitution dans le réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global de 0,7 l / seconde / ha de parcelle, pour une période de retour dite cinquantennale

L'infiltration est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution de gypse.

La gestion des eaux de pluviales sur la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un pré-traitement (débouage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de pré-traitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

Aucune modification de terrain ne pourra être apportée à l'écoulement de l'eau de ruissellement notamment lors de construction de terrasse, bâtiments, clôtures et travaux de jardinage ou d'agrément.

Les axes des eaux de ruissellement existants devront être conservés.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transport d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques seront ensevelis.

Antennes relais téléphoniques

Elles devront respecter l'intégrité visuelle des bâtiments, des infrastructures et des paysages.

L'installation d'antennes "nues" en bordure de toit ou de terrasse est interdite ainsi que la pose en façade des antennes dont les fixations ou le câble coaxial seraient visibles des voies publiques.

Déchets

La réalisation de toute construction neuve devra donner lieu à la réalisation d'un local ou d'un espace dimensionné pour la collecte sélective.

ARTICLE N 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour toute extension ou nouvelle construction sur un terrain non raccordé au réseau d'assainissement collectif, le terrain doit avoir une superficie suffisante pour répondre aux exigences du type d'assainissement retenu conformément aux orientations et prescriptions du schéma Directeur d'Assainissement et autres réglementations en vigueur.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent respecter un recul de 10 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite des voies privées.

Exceptions :

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers
- aux locaux destinés au stockage des déchets
- lorsqu'il s'agit de modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants

Les dispositions du présent article restent applicables aux constructions autorisées dans le cadre d'un permis prévoyant plusieurs bâtiments sur un terrain d'assiette et devant faire l'objet d'une division en jouissance ou en propriété.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement suivantes :

- la largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 6 m

Exceptions :

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements d'intérêt collectif ou liés à la voirie et aux réseaux divers
- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées et que l'ensoleillement des bâtiments existants sur les terrains voisins ne soit pas compromis

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter les règles ci après :

- entre deux bâtiments, la distance ne doit pas être inférieure à 6 m

Exceptions :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif ou ceux liés à la voirie et aux réseaux divers
- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Aucune prescription

La reconstruction à l'identique sera autorisée en cas de sinistre et en cas de démolition autorisée dans la limite de l'emprise au sol existant avant travaux.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 7 m.

Ne sont pas soumis à ces règles, les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect compatible avec l'harmonie des sites et paysages.

Il est interdit de laisser en état tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc..).

Les projets d'aménagement et de constructions doivent avoir une bonne qualité architecturale et être en harmonie avec le milieu environnant.

1- Les clôtures

Les clôtures, à l'exception de celles habituellement nécessaires à l'activité forestière et d'un parcours de golf seront exclusivement constituées de haies vives ou de rideaux d'arbustes.

2- Interdictions

L'installation d'antennes, notamment paraboliques, est interdite sur les façades donnant sur le domaine public.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

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

Les équipements publics devront prévoir le nombre d'emplacements de stationnement nécessaires à leur bon fonctionnement.

ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS

Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R. 130-1 à R. 130-16.

Espaces boisés ou plantés à protéger

Les espaces boisés ou plantés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 123-1-7 et L. 442-2 du code de l'urbanisme. Tous travaux pouvant porter atteinte à un élément de paysage identifié devront faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

Obligation de planter

Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus bordant les voies, avec leur végétation, ainsi que ceux existants sur les limites séparatives, doivent être préservés sauf nécessité de détruire imposée par des travaux de restructuration foncière.

Aménagement des espaces libres, plantations

- *Parcs de stationnement et leurs accès*

Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement dont 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m². Lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

Arbres remarquables

Il est interdit d'abattre les arbres remarquables répertoriés dans l'annexe qui figure au présent règlement.

ARTICLE N 14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols en zone N : les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles N 1 à N 13.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé

ZONE 1N

CARACTERE DE LA ZONE

Zone naturelle qu'il convient de protéger et dans laquelle peuvent être accueillis des équipements à caractère sportif et de loisirs ainsi que des structures complémentaires à ces équipements (espaces de restauration, club house, etc..).

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 1N 2.

ARTICLE 1N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et qu'une bonne intégration au paysage des constructions ou installations ait été constatée :

- les équipements sportifs et de loisirs ainsi que leurs annexes
- les équipements d'enseignement
- les équipements pour la restauration des personnes
- l'extension mesurée des constructions existantes et la construction d'annexes contiguës ou non, sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant et réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement
- la reconstruction d'un immeuble sinistré ou dont la démolition est autorisée lorsque les travaux de reconstruction sont autorisés dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre ou la démolition. L'emprise au sol ne pourra pas dépasser celle des bâtiments précédents
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation ou à l'entretien de la forêt et des bois
- les aménagements intégrés dans un schéma de gestion de la fréquentation des milieux naturels s'ils permettent de favoriser la protection ou la conservation des espaces et milieux (aires de stationnement, pique-nique, sanitaires, postes d'observation,...)
- les équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers

PROTECTION, RISQUES ET NUISANCES

Risque de mouvements de terrain lié à la dissolution du gypse

Dans les secteurs de mouvement de terrain lié à la présence de gypse, les dispositions suivantes devront être prises :

- avant tout aménagement nouveau, réalisation d'une étude de sol pour déterminer la présence ou l'absence de gypse ainsi que l'état d'altération éventuelle de celui-ci
- lors de la construction, adoption de dispositions constructives propres à limiter l'impact de mouvements du sol d'ampleur limitée, ce qui suppose des fondations suffisamment rigides et résistantes
- limitation des rejets d'eau hors des réseaux d'assainissement afin d'éviter la circulation des eaux souterraines qui favorise la dissolution du gypse
- il convient pour la même raison d'éviter les forages et pompages d'eau qui favorisent le renouvellement de l'eau au contact du gypse et donc la dissolution de celle-ci
- il convient d'éviter tout traitement du sol à la chaux ou au ciment

Risque d'inondations pluviales

Dans les secteurs naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg sont interdites, sur une distance de 10 m de part et d'autre de celui-ci (bande de 20 m de large), toute construction, remblai ou clôture susceptibles de faire obstacle à l'écoulement. Pourront toutefois faire exception à cette interdiction, les constructions d'intérêt général, les extensions limitées de bâtiments existants et les bâtiments agricoles de type hangar s'ils préservent la libre circulation des écoulements et s'ils ne sont pas exposés à des dommages en cas d'inondation.

Pour les axes de ruissellement indiqués aux documents graphiques du PLU et ne se concentrant ni dans un talweg ni sur des infrastructures, sont interdites les constructions sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe.

Isolement acoustique (voir en annexe l'arrêté préfectoral du 28/01/2002)

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres :

- La RD 124 est classée de type 3
- La voie ferrée est classée de type 2

Dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RD 124 et de 250 m de part et d'autre de la voie ferrée, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

Espaces boisés classés

Les terrains repérés aux plans de zonage par l'appellation Espaces Boisés Classés sont des espaces boisés à conserver, protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. A part des dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit d'une autorisation de défrichement au titre de l'article L. 311-1 du Code Forestier. L'imperméabilisation au droit des masses boisées recensées est interdite. Les arbres abattus seront remplacés par des arbres de la même famille.

En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation sera proscrite à moins de 50 m des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1N 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Accès

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

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil. Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Desserte et voirie

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre incendie.

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic et comporter un cheminement piéton sécurisé.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés, aux poids lourds et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Au delà de 50 m, une borne d'incendie pourra être exigée.

ARTICLE 1N 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

Assainissement

- *Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement autonome devra respecter la réglementation en vigueur et tenir compte des prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.

- *Eaux pluviales*

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation) il sera demandé une régulation des eaux pluviales sur la parcelle puis infiltration de celles-ci in situ si la nature du sol le permet ou leur restitution dans le réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global de 0,7 l / seconde / ha de parcelle, pour une période de retour dite cinquantennale

L'infiltration est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution de gypse.

La gestion des eaux de pluviales sur la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un pré-traitement (débouage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de pré-traitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

Les axes des eaux de ruissellement existants devront être conservés.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transport d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques seront ensevelis.

Antennes relais téléphoniques

Elles devront respecter l'intégrité visuelle des bâtiments, des infrastructures et des paysages.

L'installation d'antennes "nues" en bordure de toit ou de terrasse est interdite ainsi que la pose en façade des antennes dont les fixations ou le câble coaxial seraient visibles des voies publiques.

Déchets

La réalisation de toute construction neuve devra donner lieu à la réalisation d'un local ou d'un espace dimensionné pour la collecte sélective.

ARTICLE 1N 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour toute extension ou nouvelle construction sur un terrain non raccordé au réseau d'assainissement collectif, le terrain doit avoir une superficie suffisante pour répondre aux exigences du type d'assainissement retenu conformément aux orientations et prescriptions du schéma Directeur d'Assainissement et autres réglementations en vigueur.

ARTICLE 1N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent respecter un recul de 6 m par rapport à l'alignement de la voie.

Exceptions :

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics d'intérêt collectif ou ceux liés à la voirie et aux réseaux divers
- aux locaux destinés au stockage des déchets
- lorsqu'il s'agit de modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants

Les dispositions du présent article restent applicables aux constructions autorisées dans le cadre d'un permis prévoyant plusieurs bâtiments sur un terrain d'assiette et devant faire l'objet d'une division en jouissance ou en propriété.

ARTICLE 1N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement suivantes :

- la largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 6 m

Exceptions :

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements d'intérêt collectif ou liés à la voirie et aux réseaux divers
- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées et que l'ensoleillement des bâtiments existants sur les terrains voisins ne soit pas compromis.

ARTICLE 1N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

- entre deux bâtiments, la distance ne doit pas être inférieure à 6 m

Exceptions :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif ou ceux liés à la voirie et aux réseaux divers
- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées.

ARTICLE 1N 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne devra pas excéder 20% de la surface du terrain.

Les terrasses de moins de 0,60 m de hauteur ne seront pas comptabilisées dans l'emprise au sol.

ARTICLE 1N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 7 m.

Ne sont pas soumis à ces règles, les équipements publics lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient.

ARTICLE 1N 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect compatible avec l'harmonie des sites et paysages.

Il est interdit de laisser en état tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc..).

Les projets d'aménagement et de constructions doivent avoir une bonne qualité architecturale et être en harmonie avec le milieu environnant.

1- Les clôtures

Les clôtures en bordure de rue ne devront pas dépasser 2,00 m de hauteur.

Sur les limites séparatives, leur hauteur pourra atteindre 2,60 m maximum par rapport au terrain le plus en contrebas.

Ne sont pas soumises à cette règle les clôtures nécessaires à la sécurité des installations des services publics ou d'intérêt collectif.

Elles seront de préférence doublées de haies vives ou de rideaux d'arbustes.

2- Interdictions

L'installation d'antennes, notamment paraboliques, est interdite sur les façades donnant sur le domaine public.

ARTICLE 1N 12 – STATIONNEMENT

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

Normes de stationnement

Nature de la construction	Nombre de places imposé	Arrondi
Constructions destinées à l'habitation	2 places pour les habitations individuelles. Immeubles collectifs : 1 place pour 30 m ² de SURFACE DE PLANCHER	Par excès
Constructions destinées à la restauration	1 place pour 3 personnes pour l'espace de restauration	Par excès

Les équipements publics ou d'intérêt collectif devront prévoir le nombre d'emplacements de stationnement nécessaires à leur bon fonctionnement.

ARTICLE 1N13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS

Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R. 130-1 à R. 130-16.

Espaces boisés ou plantés à protéger

Les espaces boisés ou plantés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 123-1-7 et L. 442-2 du code de l'urbanisme. Tous travaux pouvant porter atteinte à un élément de paysage identifié devront faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

Obligation de planter

Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus bordant les voies, avec leur végétation, ainsi que ceux existants sur les limites séparatives, doivent être préservés sauf nécessité de détruire imposée par des travaux de restructuration foncière.

Aménagement des espaces libres, plantations

- *Parcs de stationnement et leurs accès*

Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement dont 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m². Lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment denses pour former un écran.

Exceptions :

Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêts collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers.

Arbres remarquables

Il est interdit d'abattre les arbres remarquables répertoriés dans l'annexe qui figure au présent règlement.

ARTICLE 1N 14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols en zone 1N : les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles 1N 1 à 1N 13.

ARTICLE 1N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

ARTICLE 1N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non règlementé

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone destinée à l'activité agricole.

Ne sont autorisées, dans cette zone, que les constructions, installations ou utilisations du sol nécessaires à cette activité ou à la mise en valeur de ses richesses, ainsi que celle nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toute construction et installation non liée à l'activité agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif
- le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés autorisés, et l'implantation d'habitations légère de loisirs
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- les parcs d'attraction
- les décharges
- les dépôts de toute nature
- les dépôts de ferraille ou de véhicules usagers (carcasses)

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- les affouillements et les exhaussements de sol nécessités par la construction des bâtiments ou leurs dépendances

PROTECTION, RISQUES ET NUISANCES

Risques d'inondations pluviales

Dans les secteurs agricoles éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg sont interdites, sur une distance de 10 m de part et d'autre de celui-ci (bande de 20 m de large), toute construction, remblai ou clôture susceptibles de faire obstacle à l'écoulement. Pourront toutefois faire exception à cette interdiction, les constructions d'intérêt général, les extensions limitées de bâtiments existants et les bâtiments agricoles de type hangar s'ils préservent la libre circulation des écoulements et s'ils ne sont pas exposés à des dommages en cas d'inondation.

Pour les axes de ruissellement indiqués aux documents graphiques du PLU et ne se concentrant ni dans un talweg ni sur des infrastructures, sont interdites les constructions sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe.

Risque de mouvements de terrain lié à la dissolution du gypse

Dans les secteurs de mouvement de terrain lié à la présence de gypse, les dispositions suivantes devront être prises :

- avant tout aménagement nouveau, réalisation d'une étude de sol pour déterminer la présence ou l'absence de gypse ainsi que l'état d'altération éventuelle de celui-ci
- lors de la construction, adoption de dispositions constructives propres à limiter l'impact de mouvements du sol d'ampleur limitée, ce qui suppose des fondations suffisamment rigides et résistantes
- limitation des rejets d'eau hors des réseaux d'assainissement afin d'éviter la circulation des eaux souterraines qui favorise la dissolution du gypse
- il convient pour la même raison d'éviter les forages et pompages d'eau qui favorisent le renouvellement de l'eau au contact du gypse et donc la dissolution de celle-ci
- il convient d'éviter tout traitement du sol à la chaux ou au ciment

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Accès

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Desserte en voirie

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic.

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou pourra être subordonnée au renforcement du réseau.

Le branchement est obligatoire.

Assainissement

Les eaux pluviales et les eaux usées devront être traitées séparément.

- *Eaux usées*

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, l'assainissement autonome pourra être autorisé si les caractéristiques et les conditions sanitaires admettent la réalisation d'un dispositif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions de schéma directeur d'assainissement.

- *Eaux pluviales*

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

Autres réseaux

En domaine privé, ils devront être en souterrain à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

Antennes relais téléphoniques

Elles devront respecter l'intégrité visuelle des bâtiments, des infrastructures et des paysages.

ARTICLE A 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété, devront présenter une superficie suffisante de façon à permettre l'installation et le bon fonctionnement d'un assainissement individuel.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies :

- RD 301..... 75 m
- Voies départementales.....15 m
- Autres voies.....5 m de l'alignement ou 10 m de l'axe

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions doivent respecter une marge d'isolement qui sera au moins égale à la hauteur des constructions par rapport au niveau du terrain naturel, au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (*voir définitions en annexe*)

Bâtiment d'habitation

La hauteur totale maximale des constructions ne doit pas excéder 9 m.

Bâtiment technique

Les bâtiments ne devront pas excéder 12 m au point le plus haut de la construction (ouvrages techniques et de faibles emprises exclus). Cette hauteur sera mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages.

Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect compatible avec l'harmonie des sites et paysages.

Les projets d'aménagement et de constructions doivent avoir une bonne qualité architecturale et être en harmonie avec le milieu environnant.

1- Les clôtures

Les clôtures, à l'exception de celles habituellement nécessaires à l'activité agricole, seront exclusivement constituées de haies vives ou de rideaux d'arbustes.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et les aires d'évolution doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS

Aménagement des espaces libres, plantations

- *Dispositions générales*

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage.

Les bâtiments techniques agricoles situés à moins de 50 m des voies ou de propriétés voisines doivent être isolés par une haie bocagère composée d'essences feuillues.

Arbres remarquables

Il est interdit d'abattre les arbres remarquables répertoriés dans l'annexe qui figure au présent règlement.

ARTICLE A 14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols en zone A.

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé

ANNEXES

ANNEXE N°1

LISTE DES BATIMENTS REMARQUABLES DONT LA DEMOLITION EST INTERDITE

Les bâtiments suivants font l'objet d'une protection particulière au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme et ne peuvent être démolis.

N°	Section cadastrale	Adresse	Désignation
1	AV 167	Rue du Maréchal Joffre	Résidence des Cèdres (Portail monumental)
2	AV 114	22 rue Jean Jacques Rousseau	M. Calligaro (Fontaine Jaune)
3	AV 135, 136, 137	6 rue Alphonse Provost	M. Costello (fabrique et orangerie)
4	AL 183	64 Avenue Jean Jaurès	Mairie de Domont : les Tourelles
5	AS 400	47 rue de la Mairie	Mairie de Domont : Mairie
6	AV 304	11 rue de la Mairie	Mairie de Domont : Victor Basch
7	AV 313	6 place Gambetta	District de Football
8	AV 155	7 rue André Nouet	Clinique de Longpré
9	C 10	Rue de la République	La Belle Rachée
10	AV 351	35 rue de la République	M. Milano
11	C 176	1 rue de la Chancellerie	M. Piquet
12	AV 290	4 rue Alphonse Provost	Copropriété
13	C230	Route Stratégique	Orphelins d'Auteuil
14	AS 543	17 avenue Glandaz	M. Le Clainche
15	AS 481	10 avenue Glandaz	M Delacruz
16	AV 345	3 place de l'Église	Marie de Domont : Presbytère
17	AC 2	87 rue d'Ombreval	Mairie de Domont : Ancien Carmel

ANNEXE N°2

LISTE DES ARBRES REMARQUABLES – PLANTATIONS

N°	Espèces	Nombres	Sections cadastrales	Adresses	Age
1	Koelreuteria	2	AV 195/312	Résidence des Essarts	35
2	Albizia Julibrissin	1	AS 452	36 rue A. Meunier	35
3	Castanée sativa	1	AB 202	111 rue d'Ombreval	65
4	Variées	X	AC 3/6/7/8/9/196/274	85 rue d'Ombreval	
5	Fagus Sylvatica Purpuréa	1	AC 1	87 rue d'Ombreval	80
6	Fagus Sylvatica Purpuréa	1	AS 481	10 rue Glandaz	70
7	Fagus Sylvatica	1	AE 426	10 allée Normande	100
8	Fagus Sylvatica Purpuréa	1	AV 400	Parc Mairie	50
8	Sequoiadendron Giganteum	1	AV 400	Parc Mairie	70
8	Taxus Auréa	1	AV 400	Parc Mairie	50
9	Salix Babylonica	1	AL 186/41	Résidence des Fossettes	80
10	Tilia Tomentosa	4	AS 13	17 avenue Glandaz	75
11	Tilia Cordata X	6	AE 558/481/491	Parc des Coquelicots	55
12	Fagus Sylvatica Purpuréa	1	AD 1	Parc Ombreval	90
12	Cedrus Atlantica glauda	1	AD 1	Parc Ombreval	90
12	Essences variées		AD 1	Parc Ombreval	
13	Acer Pseudoplatanus	3	AV 135/136/137	6 rue A. Provost	
13	Taxus Baccata	2	AV 135/136/137	6 rue A. Provost	
13	Ilex Aquifolium	1	AV 135/136/137	6 rue A. Provost	
13	Tilia Hybride	3	AV 135/136/137	6 rue A. Provost	
13	Platanus Acerifolia	1	AV 135/136/137	6 rue A. Provost	
14	Fagus Sylvatica Purpuréa	1	AV 152	1 rue du Chemin Vert	100
15	Cedrus Atlantica	1	AV 351	35 rue de la République	80
16	Quercus Robur	1	C 176	1 rue Chancellerie	100
16	Fagus Sylvatica	1	C 176	1 rue Chancellerie	100

N°	Espèces	Nombres	Sections cadastrales	Adresses	Age
16	Cedrus Atlantica glauca	1	C 176	1 rue Chancellerie	65
16	Fagus Sylvatica Purpuréa	1	C 176	1 rue Chancellerie	100
16	Tilia Cordata	1	C 176	1 rue Chancellerie	135
17	Cedrus Atlantica Glauca	1	AE 252	11 avenue J. Jaurès	75
17	Salix Babylonica	1	AE 252	11 avenue J. Jaurès	75
17Bis	Castanéa Sativa	17	AV 239	31 bis rue de la République	2 : + de 200 ans 5 : de 50 à 100 ans
18	Platanus x Acérifolia	2	AV 155/154/151	Clinique de Domont	70
18	Ilex Aquifolium Panaché	1	AV 155/154/151	Clinique de Domont	65
18	Ilex Aquifolium	1	AV 155/154/151	Clinique de Domont	65
18	Sequoia Sempervirens	1	AV 155/154/151	Clinique de Domont	60
18	Sequoiadendron Gigantéum	1	AV 155/154/151	Clinique de Domont	80
18	Castanéa Sativa	1	AV 155/154/151	Clinique de Domont	70
18	Cedrus Atlantica	1	AV 155/154/151	Clinique de Domont	60
18	Fraxinus	1	AV 155/154/151	Clinique de Domont	90
19	Carpinus	1	AA 174/173	SCI Bon Air	30
19	Fraxinus	1	AA 174/173	SCI Bon Air	35
20	Quercus	1	AA 150/170/291	Allée des Bois	45
21	Cedrus libani subsp atlantica Picea abies Coté riverain: Cedrus deodara Pinus nigra subsp nigra	1 1 1 2	 AK 342	 Collège Aristide Briand Rue du Baron Duchaussoy	70 70 70 70
22	Cedrus deodara Cédrus libani subsp atlantica	1 1	AV 167	Résidence des Cèdres	80 100

ANNEXE N°3

PROTECTIONS – RISQUES – NUISANCES

1 – Protections

1-1 – Monuments et sites classés ou inscrits

Dans les secteurs définis au document graphique "Plan des Servitudes d'Utilité Publique", le permis de construire ne pourra être délivré qu'avec l'accord exprès du ministre chargé des Monuments Historiques et des sites ou de son délégué ou de l'autorité mentionnée dans le décret instituant la zone de protection (art. R. 421-38-6 du Code de l'urbanisme).

1-2 – Sites archéologiques

Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile de France, soit par l'intermédiaire de la Mairie, soit par l'intermédiaire de la Préfecture du Département.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional.

Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du nouveau Code Pénal.

La loi sur l'archéologie préventive n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et le décret d'application n°2002-89 du 16 janvier 2002 sont applicables.

2 – Risques

2-1 – Secteurs d'anciennes exploitations de carrières

Le périmètre des risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées vaut plan de prévention des risques et à ce titre constitue une servitude d'utilité publique.

Tout projet dans ce secteur doit être soumis à l'avis de l'Inspection Générale des Carrières de Versailles.

2-2 – Secteurs gypsifères

Les secteurs définis au document graphique "Protections, risques, nuisances", présentent des risques de mouvements de terrains liés à la dissolution naturelle du gypse.

Il incombe au constructeur de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres utilisations du sol autorisées dans ces secteurs et notamment de respecter les précautions suivantes :

- avant tout aménagement nouveau, réalisation d'une étude de sol pour déterminer la présence ou l'absence de gypse ainsi que l'état d'altération éventuelle de celui-ci
- lors de la construction, adoption de dispositions constructives propres à limiter l'impact des mouvements du sol d'ampleur limitée, ce qui suppose des fondations suffisamment rigides et résistantes
- limitation des rejets d'eau hors des réseaux d'assainissement. C'est ainsi que, la dissolution du gypse étant favorisée par la circulation d'eaux souterraines, elle-même liée à l'infiltration d'eaux en provenance de la surface, l'assainissement autonome est à éviter. L'assainissement collectif et l'adduction d'eau doivent de même être traités avec le plus grand soin pour éviter les pertes de réseaux
- il convient pour la même raison d'éviter les forages et pompages d'eau qui favorisent le renouvellement de l'eau au contact du gypse, et donc la dissolution de celui-ci
- il convient en outre d'éviter tout traitement du sol à la chaux ou au ciment

2-3 – Axes de ruissellement des eaux pluviales

En dehors des zones urbaines, sauf exception mentionnée au règlement, aucune construction ne peut être réalisée à moins de 10 m de part et d'autre des axes de ruissellement. Dans les zones urbaines et à urbaniser, sauf exception mentionnée au règlement, aucune construction, remblai ou clôture susceptibles d'aggraver le risque ailleurs ne peut être réalisé à moins de 5 m de part et d'autre des axes de ruissellement.

2-4 – Exposition au plomb

L'ensemble du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000.

3 - Nuisances

3-1 – Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Paris – Charles de Gaulle

Le secteur du territoire communal concerné par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris – Charles de Gaulle mis en révision et portant application anticipée par arrêté inter-préfectoral du 7 mars 2002, est classé en zone C. La norme d'isolation acoustique pour les logements exceptionnellement admis dans ce secteur est de 35 dB (A).

3-2 – Infrastructures terrestres classées au bruit

L'arrêté préfectoral de classement au bruit des infrastructures de transport terrestre, en date du 28 janvier 2002, définit les secteurs affectés par le bruit figurant au document graphique "Protections, risques, nuisances". Dans ces secteurs, les constructions doivent respecter les dispositions d'isolement acoustique prévues par le décret 95-21 du 9 janvier 1995 et par l'arrêté du 30 mai 1996.

ANNEXE N° 4

GLOSSAIRE

AFFOUILLEMENT DE SOL

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

ALIGNEMENT

C'est, pour la voirie, la limite entre le domaine privé et le domaine public.
Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie par servitude d'alignement ou emplacement réservé, ce sont ces limites futures qui s'imposent.

AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

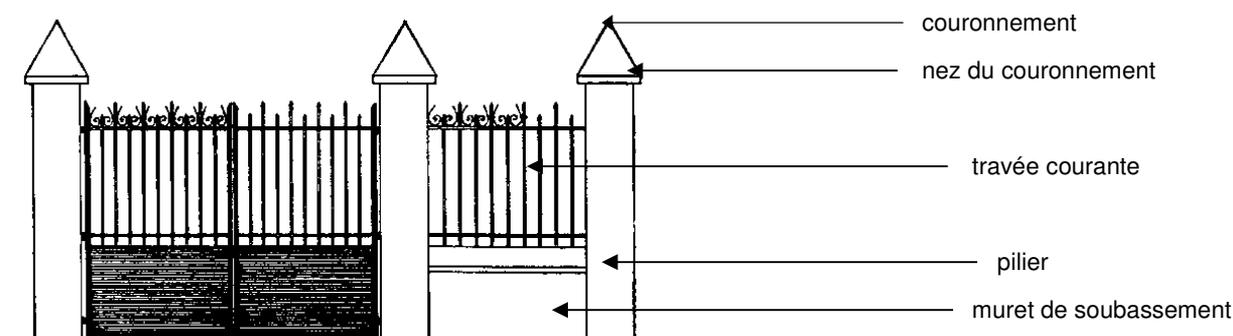
Il est prévu que l'urbanisation des zones AU doit se faire sous forme "d'opération d'ensemble" ce qui nécessite que l'aménageur ou des aménagements présentent un plan d'aménagement comportant notamment les voiries à créer et les secteurs constructibles et ceci dans le respect des principes posés par les "Orientations d'Aménagement" qui peut être réalisé en plusieurs tranches.

ARBRE DE HAUTE TIGE

Un arbre de haute tige est, dans le cadre de ce règlement :

- tout résineux qui a un diamètre de tronc d'au moins 0,30 m à une hauteur de 1,50 m
- tout feuillu qui a un diamètre d'au moins 0,40 m à 1,50 m du sol

CLOTURES



EMPLACEMENT RESERVE

Terrain désigné par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt collectif (hôpital, école, voie, ...).
Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

EMPRISE AU SOL

Projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur la parcelle à l'exception des balcons, oriels, éléments de modénatures, auvents.
Dans l'emprise au sol ne sont pas comptabilisés les ouvrages uniquement en sous-sol ni les terrasses de plain-pied ni les piscines.

ESPACE BOISE CLASSE

Le P.L.U. peut désigner des espaces boisés dit classés (bois, parc, alignement d'arbres, arbre isolé, ...) à conserver, à protéger ou à créer.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol (habitation, lotissement, dépôt, camping, ...). Toute coupe et abattage est subordonnée à une autorisation délivrée par l'autorité compétente.

EXHAUSSEMENT DE SOL

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

FAÇADE

Ensemble des ouvrages ou partie d'ouvrages qui constituent les parties verticales d'un bâtiment.

GROUPE D'HABITATIONS

Opération comportant plusieurs constructions faisant l'objet d'un seul permis de construire.

HAUTEUR

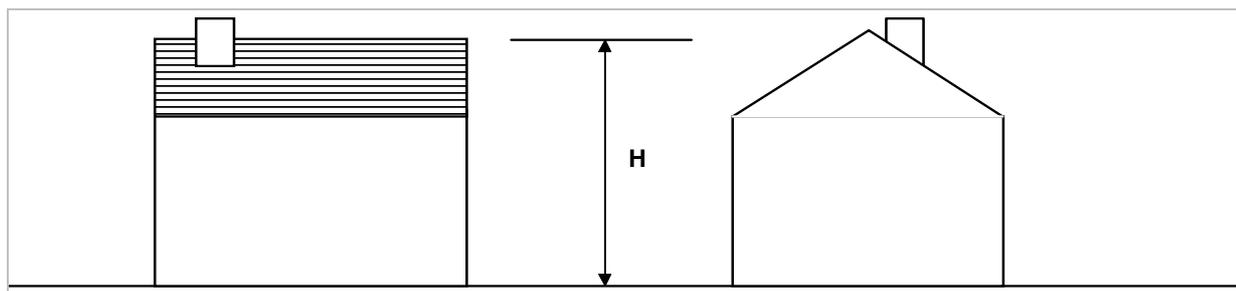
La hauteur correspond au point le plus élevé de la toiture quelle que soit sa forme.

La hauteur est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en générale le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et, selon les dispositions du règlement, au terrain naturel.

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur
- les accès aux toitures terrasses



INSTALLATION CLASSEE

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, ..., entrent dans la catégorie des "installations classées pour la protection de l'environnement" quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients, notamment pour :

- la commodité du voisinage
- la sécurité
- la salubrité
- la santé publique
- l'agriculture
- la protection de la nature et de l'environnement

- la conservation des sites et monuments

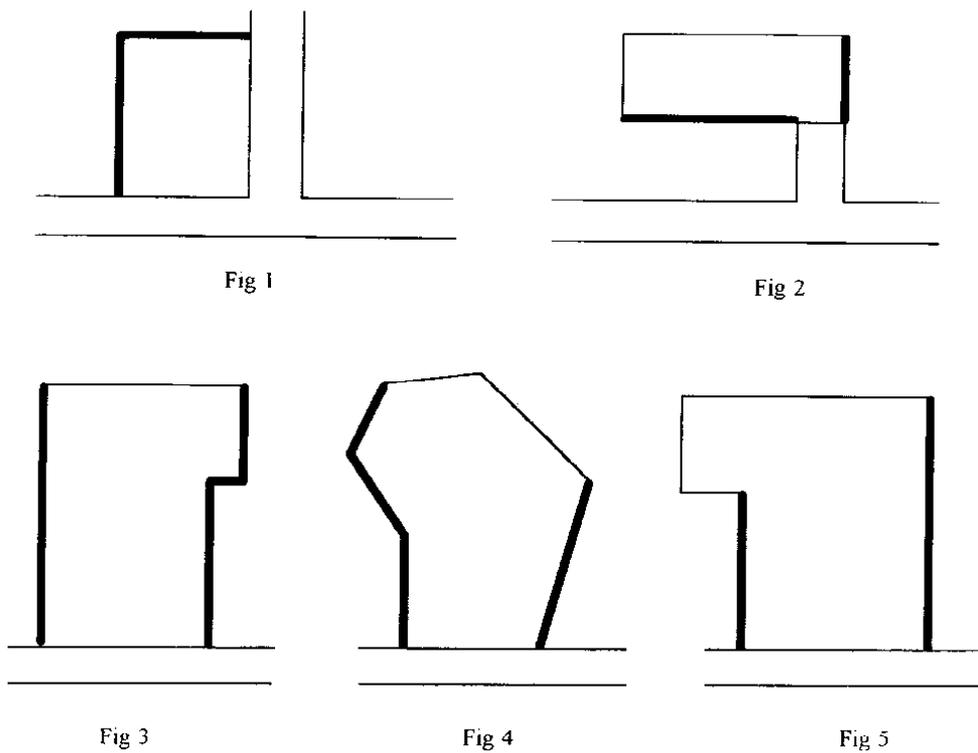
Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie, ...

LES LIMITES LATÉRALES

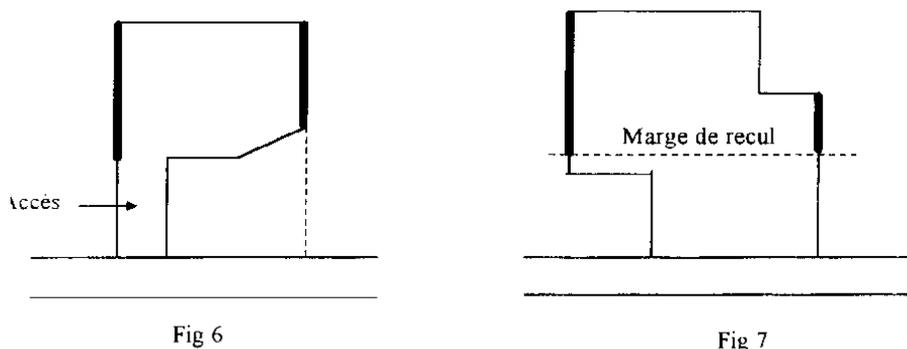
En règle générale, les limites latérales sont celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain.

Différentes configurations de terrain peuvent se présenter. C'est souvent le cas lors des divisions "en drapeau"

Exemples : les limites latérales figurent en gras



Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc ...), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig 7)



LOGEMENTS SOCIAUX

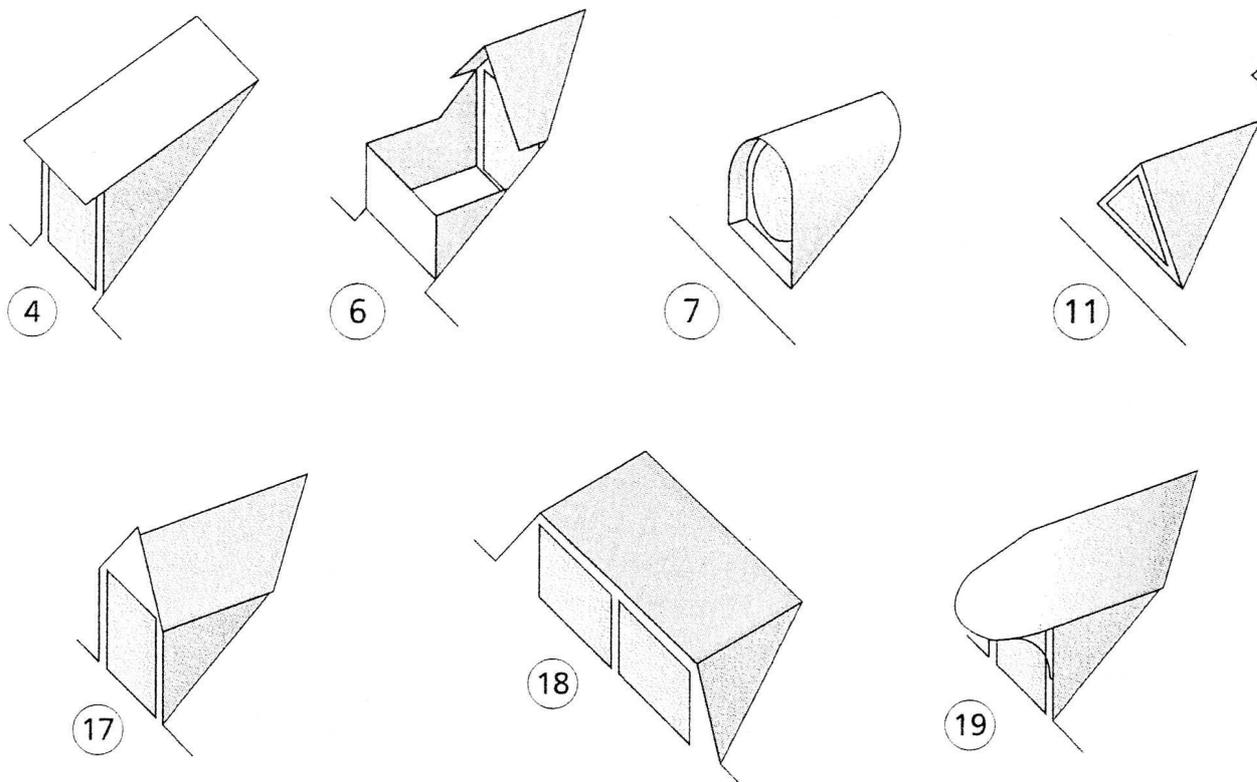
La création de logements sociaux devra respecter impérativement la répartition des différentes catégories de logements en vigueur, fixés notamment par la loi SRU relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain: PLAI, PLUS, PLS... A la date de modification du PLU (30 mars 2017) : 30% minimum de PLAI et 30% maximum de PLS

LOTISSEMENT

Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutation à titre gratuit ou onéreux, de partage ou location d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments. La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

LUCARNES

Types de lucarnes autorisées



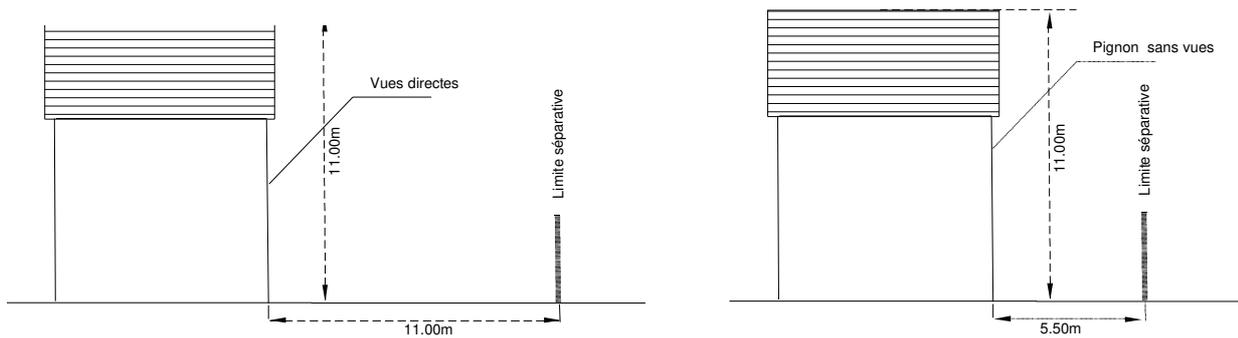
MARGES D'ISOLEMENT

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives. Son calcul s'appuie sur les définitions suivantes :

a) Distance minimale

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade jusqu'au faîtage, hors cheminée, soit à l'aplomb des saillies énumérées dans le règlement de la zone.

La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine hors-sol, socle de pylône en maçonnerie, etc ...), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes, ...).



b) Longueur de vue

Lorsqu'une façade comporte des baies, chacune de ces baies doit se trouver à une distance minimum des limites séparatives, appelée longueur de vue.

La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles.

c) Niveau du terrain naturel

En cas de différence de niveau entre terrain contigus, le niveau retenu est celui du terrain le plus haut.

d) Marge spéciale d'isolement

Il s'agit d'une mesure spécifique qui s'applique en limite des zones d'activités et des zones d'habitat. Cette mesure a pour but d'obliger les industriels à réaliser une structure végétale pour former "écran" et réduire ainsi les nuisances qui peuvent être occasionnées au voisinage.

NGF

Nivellement Général de la France (altitude IGN 69).

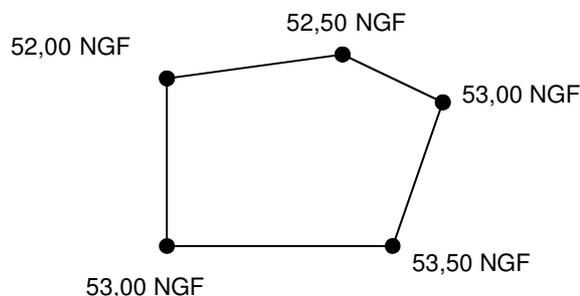
NIVEAU MOYEN DU TERRAIN

Niveau constitué par la moyenne arithmétique des altitudes NGF des sommets du polygone délimitant l'unité foncière, avant travaux.

Le niveau moyen du terrain est la somme des altitudes des sommets du polygone divisé par le nombre de sommets.

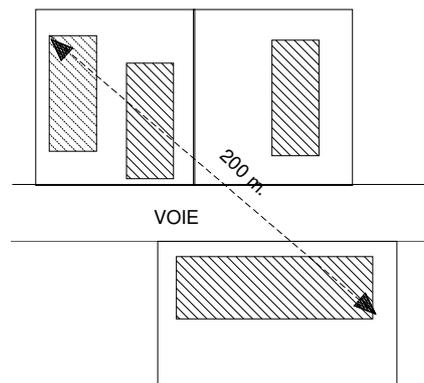
Dans l'exemple ci-dessous, où l'unité foncière est définie par un polygone à 5 côtés, le niveau du terrain est de 52,80 NGF :

$$(52,00 + 52,50 + 53,00 + 53,50 + 53,00) / 5 = 52,80 \text{ NGF}$$



OPERATION DE LOGEMENTS GROUPES

Constitue une opération de logements groupés, tout projet porté par un même opérateur sur un périmètre constitué d'une ou plusieurs parcelles attenantes ou non, pouvant faire l'objet d'un ou plusieurs permis de construire simultanés. La distance entre les points les plus défavorables des façades des bâtiments ne doit pas excéder 200 m.



RETRAIT

On appelle retrait, une zone non construite, dont la largeur est mesurée à l'horizontale, perpendiculairement au mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

SURFACE DE PLANCER (L 112-1 R 112-2 DU CU)

La surface de plancher d'une construction, est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur.
- Des vides et trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs.
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m.
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres.
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets.
- Des surfaces de plancher des caves ou celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune.

UNITE FONCIERE

Elle est constituée par l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision.

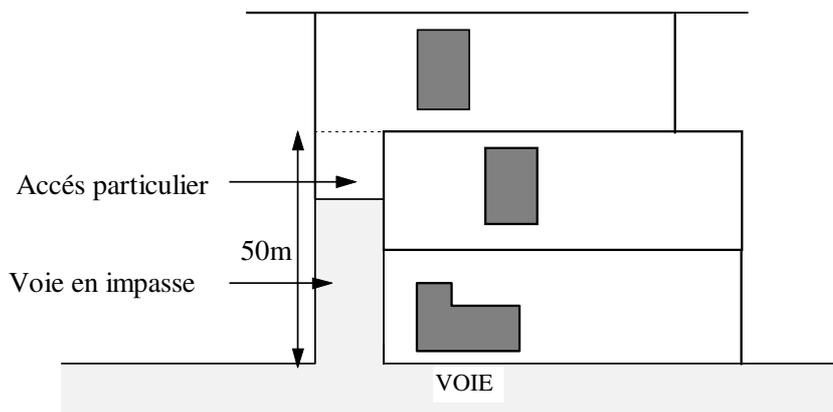
Le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U.

VOIE EN IMPASSE

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

La longueur des voies en impasse et des accès communs peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains en grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte ménagères, etc...).

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété.



VOIE PRIVEE

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitudes de passage, etc...).

VOIE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit "à l'alignement" lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

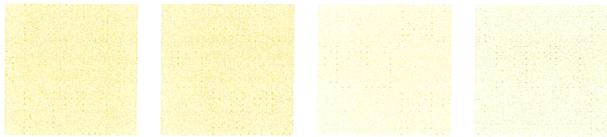
ZONE NON AEDIFICADI

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public et des aires de stationnement paysager. Sa limite figure au plan de zonage.

ANNEXE 4 bis

Palette de couleurs à utiliser

Pierres



Enduits



Peintures des boiseries



ANNEXE N°5



2

PRÉFECTURE DU VAL-D'OISE

DIRECTION
DES COLLECTIVITÉS
LOCALES DE
L'ENVIRONNEMENT
ET DE
L'AMÉNAGEMENT
Bureau de l'Urbanisme
et des Affaires Foncières
02.012

Cergy-Pontoise, le

ARRETE

**Portant classement des
infrastructures de transports terrestres dans la
Commune de Domont
au titre de la lutte
contre le bruit.**

**LE PREFET DU VAL D'OISE,
CHEVALIER DE LA LEGION
D'HONNEUR**

VU le code de la construction et de l'habitation, et notamment son article R 111-4-1,

VU la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et notamment ses articles 13 et 14,

VU le décret n° 95-20 du 9 janvier 1995 pris pour l'application de l'article L 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements,

VU le décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transport terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation,

VU l'arrêté ministériel du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement,

VU l'arrêté ministériel du 30 Mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,

CONSIDERANT l'absence de réponse de la commune de Domont dans le délai de trois mois prévu par la loi,

SUR la proposition de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture du Val d'Oise;

- 1 -

7/3102.MC

95010 CERGY-PONTOISE CEDEX - Tél. : 01 34 25 25 25 - Fax : 01 30 32 51 85 - Téléc 607540

ARRETE :

Article 1^{er} : Les dispositions de l'arrêté du 30 Mai 1996 susvisé sont applicables dans la Commune de Domont aux abords des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'article 2 du présent arrêté et représentées sur le plan joint en annexe.

Article 2 : Les tableaux suivants donnent pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans une des 5 catégories définies dans l'arrêté du 30 Mai 1996 susmentionné, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons, ainsi que le type de tissu urbain.

Les tableaux A1 et A2 concernent les infrastructures de transports terrestres – routières et ferroviaires – existantes, et les tableaux B1 et B2 concernent les infrastructures – routières et ferroviaires – en projet.

Tableau A1

N° REF	Nom de la rue ou voie	Début tronçon	Fin tronçon	Type de voie	Cat	Largeur maximale
Autoroutes, routes nationales, routes départementales						
RN1:1	RN1	Limite de commune Piscop	Limite de commune Ezanville	ouvert	2	250 m
RN1:2	RN1	Limite commune Ezanville	Fin de l'échange RN1/RD370	ouvert	2	250 m
RN1:3	RN1	Fin de l'échange RN1/RD370	Entrée échangeur RN1/RD11	ouvert	2	250 m
RN1:4	RN1	Entrée échangeur RN1/RD11	Limite commune Moisselles	ouvert	2	250 m
RN1:5	RN1	Limite commune Moisselles	Limite commune Moisselles	ouvert	2	250 m
RN1:6	RN1	Limite commune Moisselles	Vers RD909	ouvert	2	250 m
RD11:1	Avenue de l'Europe	Limite de commune Piscop	Rue de Paris	ouvert	4	30 m
RD11:2	Avenue de l'Europe	Rue de Paris	RD124	ouvert	4	30 m
RD11:3	Avenue du Lycée	RD124	Avenue Jean Jaurès	ouvert	4	30 m
RD11:4	Avenue Jean Rostand	Avenue Jean Jaurès	Limite commune Moisselles	ouvert	4	30 m
RD124:1	Rue de Montmorency	Limite commune Andilly	Fin limitation 90	ouvert	3	100 m
RD124:2	Rue de Montmorency	Fin limitation 90	Route Stratégique	ouvert	3	100 m
RD124:3	Rue de Montmorency	Route Stratégique	Cimetière	ouvert	3	100 m
RD124:4	Rue du Mal Joffre	Cimetière	Rue du Gal Delanne	ouvert	3	100 m
RD124:5	RD124	Rue du Mal Joffre	Rue Racine	ouvert	3	100 m
RD124:6	RD124	Rue Racine	Rue de Paris	ouvert	3	100 m
RD124:7	RD124	Rue de Paris	Avenue de l'Europe	ouvert	3	100 m
RD370:1	RD370	RD11	Bret B (Ezanville)	ouvert	4	30 m
RD909:1	RD909	Limite commune Montlignon	RD44	ouvert	3	100 m
RD909:2	RD909	RD44	Limite commune Moisselles	ouvert	3	100 m
RD909:3	RD909	Section sur Moisselles		ouvert	4	30 m
RD909:4	RD909	Limite commune Moisselles	Limite commune Moisselles	ouvert	4	30 m
Voies communales						
1:1	Rue de Paris	Avenue du Lycée	Avenue de l'Europe	ouvert	4	30 m

Tableau A2

N° de la ligne	Nom de la ligne	N° tronçon	Début tronçon	Fin tronçon	Type de voie	Cat.	Largeur maximale
2284	Epinay-Villetaneuse à Le Tréport-Mers	325	BV Sarcelles - St Brice	BV Montsourt - Maffliers	ouvert	2	250 m

Tableau B1 :

n° Réf	Nom de la rue ou voie	début tronçon	fin tronçon	Type de voie	Cat.	Largeur maximale
Pas de route projetée classable sur la commune de Domont						

Tableau B2 :

N° de la ligne	Nom de la ligne	N° tronçon	Début tronçon	Fin tronçon	Cat.	Largeur maximale
Pas de ligne projetée classable sur la Commune de Domont						

N.B. :

Définition des colonnes des tableaux A1 et B1 :

La première colonne correspond au numéro d'identification du tronçon de voie concerné ou sa dénomination. Un même axe est divisé en plusieurs tronçons présentant des caractéristiques homogènes.

La deuxième colonne précise, le cas échéant, le nom de la rue correspondant au tronçon classé.

Les troisième et quatrième colonnes définissent respectivement l'origine et l'extrémité de chaque tronçon.

La cinquième colonne donne la nature du bâti environnant. Les notions de rues en U et de tissu ouvert sont définies dans la norme NF S.31-130.

La sixième colonne donne la catégorie de classement du tronçon.

La septième colonne donne la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit : ceux-ci sont déterminés à l'aide de la distance indiquée, comptée de part et d'autre de l'infrastructure.

Il arrive parfois que le secteur affecté par le bruit d'une portion de voie située sur une commune voisine s'étende sur le territoire communal de Domont. Dans ce cas, le tronçon concerné apparaît dans le tableau A1 *en italique*.

Définition des colonnes des tableaux A2 et B2 :

La première colonne donne le numéro de la ligne du réseau ferré national concernée.

La deuxième colonne précise le nom de la liaison correspondante.

La troisième colonne correspond au numéro du tronçon concerné de voie classée.

Les quatrième et cinquième colonnes définissent respectivement l'origine et l'extrémité de chaque tronçon.

La sixième colonne donne la catégorie de classement du tronçon.

La septième colonne donne la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit.

* La largeur des secteurs affectés par le bruit est mesurée :

- pour les infrastructures routières, à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche ;
- pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

Article 3 : Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés à l'article 2 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets 95-20 et 95-21 susvisés.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 96 susvisé.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 susvisé.

Les copies des arrêtés du 30 mai 1996 et du 9 janvier 1995 sont annexées au présent arrêté.

Article 4 : Les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolation acoustique des bâtiments à construire inclus dans le secteur affecté par le bruit définis à l'article 2 sont les suivants :

Catégorie	Niveau sonore au point de référence, en période diurne (en dB(A))	Niveau sonore au point de référence, en période nocturne (en dB(A))
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

Ces niveaux sonores sont évalués en des points de référence situés, conformément à la norme NF S 31-130 "acoustique : Cartographie du bruit en milieu extérieur", à une hauteur de 5 mètres au dessus du plan de roulement et :

- à 2 mètres en avant de la ligne moyenne des façades pour les "rues en U";
- à une distance de l'infrastructure(*) de 10 mètres, augmentée de 3 dB(A) par rapport à la valeur en champ libre pour les tissus ouverts, afin d'être équivalents à un niveau en façade.

L'infrastructure est considérée comme rectiligne, à bords dégagés, placée sur un sol horizontal réfléchissant.

(*) Cette distance est mesurée : à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche, pour les infrastructures routières et à partir du bord extérieur de la voie la plus proche, pour les infrastructures ferroviaires.

Article 5 : Le présent arrêté fait l'objet d'une mention au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, ainsi que dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département, et sera affiché pendant un mois dans la mairie de la Commune de Domont. Il entrera en vigueur à compter de l'accomplissement de la dernière formalité de publicité.

Article 6 : Le présent arrêté sera tenu à la disposition du public dans les lieux suivants:

Préfecture et Sous-Préfecture de Sarcelles,
Direction Départementale de l'Équipement,
Mairie de la Commune de Domont.

Article 7 : Les tableaux A1, A2, B1, B2, la cartographie de classement des infrastructures de transports terrestres ainsi que les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit et dans lesquels existent des prescriptions d'isolement acoustique, figureront au nombre des annexes au Plan d'Occupation des Sols.

Ces documents porteront référence de l'arrêté préfectoral correspondant et indication des lieux où il peut être consulté.

Les secteurs affectés par le bruit définis à l'article 2 doivent être reportés par Monsieur le Maire de Domont dans les documents graphiques du Plan d'Occupation des sols.

Article 8 : Copie du présent arrêté sera adressée à :

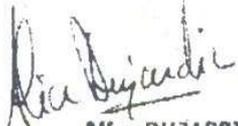
- Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de Sarcelles
- Monsieur le Maire de Domont
- Monsieur le Président du réseau Ferré de France
- Monsieur le Directeur de la S.N.C.F. Région Paris Nord
- Monsieur le Président du Conseil Général du Val d'Oise
- Monsieur Directeur Départemental de l'Équipement du Val d'Oise.

FAIT A CERGY-PONTOISE LE, 28 JAN, 2002
LE PREFET,

Pour ampliation

Pour le PRÉFET,
Le Chef du Bureau des Affaires
Foncières et de l'Urbanisme

Signé: Jean-Michel BÉRARD


Alice DUJARDIN

Annexe 6 : Délibération 2015-053 « Opération Cœur de Ville – Définition d'un périmètre de sursis à statuer opposable à toute demande d'autorisation d'urbanisme concernant la parcelle AL48 »

Accusé de réception en préfecture
095-219501996-20150413-DEL2015053-DE
Reçu le 20/04/2015

N° DEL-2015-053

COMMUNE DE DOMONT

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Nombre de Conseillers
en exercice : 33
Présents : 30
Votants : 33

L'an deux mil quinze, le 13 avril à dix neuf heures
le Conseil Municipal, sur convocation adressée le 3 avril, s'est réuni
à la Mairie, en séance publique, sous la Présidence de
Jérôme CHARTIER, Député du Val d'Oise, Maire de Domont

ETAIENT PRESENTS :

Monsieur Jean-François AYROLE, Madame Monique PAU, Monsieur Frédéric BOURDIN, Madame Emilie IVANDEKICS, Monsieur Laurent GUIDI, Madame Alix LESBOUEYRIES, Monsieur Patrick BRISSET, Madame Françoise MULLER, Monsieur Franck BRIGHI, Adjoint au Maire, Monsieur Régis PONCHARD, Monsieur Paul-Edouard BOUQUIN, Madame Jeannine CLAQUIN, Monsieur Charles ABEHASSERA, Madame Michelle HINGANT, Monsieur Michel WIECZOREK, Madame Rolande RODRIGUEZ, Monsieur Fabrice FLEURAT, Madame Marie-France MOSOLO, Madame Valérie GUERINEAU, Madame Christine VINCENT, Madame Christèle REYTIER, Madame Danièle CHEVROTIN, Madame Julie LOISEAU-VALLY, Monsieur Mickaël HIN, Monsieur Kossigan Joseph DEGBADJO, Madame Mona AMIROUCHE, Monsieur Frank GUY, Madame Josette MARTIN, Monsieur Didier SOAVI

ABSENTS EXCUSES :

Madame Emilie IVANDEKICS, Maire Adjointe, Pouvoir à Monsieur Laurent GUIDI jusqu'à son arrivée 20 h 40
Monsieur Franck BRIGHI, Maire Adjoint, Pouvoir à Madame Françoise MULLER jusqu'à son arrivée 19 h 45
Monsieur Jean-Claude HERBAUT, Conseiller Municipal, Pouvoir à Monsieur Frédéric BOURDIN
Madame Rolande RODRIGUEZ, Conseillère Municipale, Pouvoir à Monsieur Michel WIECZOREK jusqu'à son arrivée 20 h 40
Monsieur Hervé COMMO, Conseiller Municipal, Pouvoir à Madame Valérie GUERINEAU
Madame Judith SOLARZ, Conseillère Municipale, Pouvoir à Madame Christine VINCENT

SECRETAIRE DE SEANCE : Madame Alix LESBOUEYRIES

**OPERATION COEUR DE VILLE – DEFINITION D'UN PERIMETRE DE SURSIS A STATUER
OPPOSABLE A TOUTE DEMANDE D'AUTORISATION D'URBANISME
CONCERNANT LA PARCELLE AL 48**

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L.111-7 et suivants,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 janvier 2006,

VU les modifications du PLU en date des 16 juillet 2007, 8 avril 2010, 8 avril 2011 et du 29 juin 2012,

VU la modification simplifiée du PLU en date du 24 juin 2011 et du 29 juin 2012,

VU les révisions simplifiées du PLU en date du 13 décembre 2010 et 9 mars 2012,

VU la délibération n° DEL-2012-091 en date du 29 juin 2012 portant déclassement du Square Michel, situé à l'angle Avenue Jean Jaurès et de la Rue Censier,

VU la délibération n° DEL-2013-133 en date du 2 décembre 2013 portant lancement de la procédure de déclassement du domaine public communal concernant la voirie dans le cadre du projet « Cœur de Ville »,

VU les délibérations n° DEL-2013-124 en date du 2 décembre 2013, n° DEL-2014-090 en date du 29 avril 2014 et n° DEL-2014-159 en date du 13 octobre 2014, portant prescription d'une modification du Plan Local d'Urbanisme concernant notamment la réalisation du « Cœur de Ville »,

VU la délibération n° DEL-2014-040 en date du 11 avril 2014 portant création d'un « Jury Spécial » pour l'opération dite du « Cœur de Ville »,

VU la délibération n° DEL-2014-029 en date du 10 avril 2014 portant sélection de l'opérateur et cession des parcelles nécessaires à la réalisation de l'opération,

CONSIDERANT la volonté de la Commune de redynamiser le centre ville par un projet d'aménagement incluant notamment l'avenue Jean Jaurès, la rue de la gare, la place de la Gare, la rue Censier et la rue Robert Desnos afin de réaffirmer la « centralité » du cœur de ville,

CONSIDERANT que cette opération d'aménagement urbain « Cœur de Ville » répond à des critères de développement durable, de maîtrise de la croissance urbaine et constitue un pôle de création d'une offre de logements diversifiés ainsi que d'activités commerciales de proximité, tout en privilégiant un aspect architectural de qualité,

DEL-2015-053 : 1/2

CONSIDERANT que le projet d'origine incluait la parcelle AL 48, permettant de finaliser les aménagements du « Cœur de Ville » et notamment du secteur dit du « PIR » (Parking d'Intérêt Régional),

CONSIDERANT que les démarches d'acquisition de cette parcelle, notamment avec le concours de l'Etablissement Public Foncier du Val d'Oise dans le cadre d'une action de veille foncière, n'ont pas pu aboutir,

CONSIDERANT le souhait de la Municipalité de maintenir le périmètre du projet « Cœur de Ville » en incluant la parcelle AL 48 dont les futurs aménagements ne peuvent être dissociés des autres réalisations,

CONSIDERANT que la superficie de ce terrain permettrait de développer une opération complémentaire, en fonction des projets, à dominante d'activités économiques (commerces, artisanat) et éventuellement, de services et/ou de logements en mixité sociale, dans la prolongation de l'aspect architectural du projet « Cœur de Ville »,

CONSIDERANT que ce dernier correspond à un projet urbain porté par la Ville de Domont tout en répondant aux enjeux et aux besoins de sa population,

CONSIDERANT qu'il est nécessaire d'encadrer et de préciser le devenir de la parcelle AL 48, située dans le périmètre des futures réalisations urbaines que la Commune a mis plus de 15 ans à mettre en œuvre,

CONSIDERANT qu'il convient d'encadrer le devenir de ce terrain, afin que les aménagements futurs restent en adéquation avec le projet « Cœur de Ville » en cours et de s'assurer qu'aucune opération à venir ne soit en contradiction avec ce dernier,

CONSIDERANT que l'article L 111-10 du Code de l'urbanisme prévoit que « l'autoité compétente peut surseoir à statuer [...] sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal [...] »,

CONSIDERANT que selon l'article susmentionné « la délibération du conseil municipal [...] qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés »,

APRES AVOIR DELIBERE, le Conseil Municipal, à l'unanimité

DECIDE qu'il pourra être opposé un sursis à statuer à toutes demandes d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclarations préalables...) concernant des travaux, des constructions ou des installations sur la parcelle AL 48 comprise dans le périmètre « Cœur de Ville » pour les motifs sus mentionnés (Cf. plan)

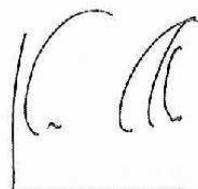
DECIDE que la présente délibération cessera de produire des effets si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation d'une opération d'aménagement correspondante n'a pas été engagée

AUTORISE Monsieur le Député Maire à signer tous documents ou actes concernant la mise en œuvre de cette décision

PRECISE que la présente délibération sera affichée pendant deux mois en Mairie à compter de son caractère exécutoire

PRECISE que la présente délibération sera annexée au Plan Local d'Urbanisme et fera l'objet de deux insertions au sein de deux journaux diffusés dans le département du Val d'Oise

DONNE tout pouvoir à Monsieur le Député Maire pour l'exécution de cette présente décision



POUR EXTRAIT CONFORME
Jérôme CHARTIER
Député du Val d'Oise
Maire de Domont

Rendu exécutoire le : 21 AVR. 2015
Affiché le : 21 AVR. 2015
Publié le : 21 AVR. 2015

Signé - par délégation
Le Directeur Général des Services
Laurent ASTRUC



Annexe 7 : Liste des emplacements réservés

PLAN LOCAL D'URBANISME **Liste des emplacements réservés**

(Article L-123-9 du Code de l'Urbanisme)

N° repère	Affectation de l'emplacement	Bénéficiaire (Service ou collectivité publique chargé d'acheter le terrain)	Superficie de l'emplacement
A	Élargissement de la RD 309	Département	---- m ²
B	Suppression du passage à niveau Rue Auguste et André Rouzée	Commune	6 400 m ²
E	Emplacement pour Equipement public	Commune	10 200 m ²
F	Bassin de retenue eaux pluviales	Commune	18 000 m ²
G	Suppression du passage à niveau avenue de l'Europe	Commune	8 300 m ²
I	Passage piétons	Commune	380 m ²
J	Aménagement carrefours RD 124 rue de Paris	Commune	1 300 m ²
K	Aménagement carrefour rue de Paris – avenue de l'Europe Élargissement avenue de l'Europe et rue du Plant Loger	Commune	940 m ²
L	Voie nouvelle	Commune	1 150 m ²
M	Voie nouvelle (3AU)	Commune	7 000 m ²
N	Equipement public rue Abel Gance	Commune	13 700 m ²
P	Voie nouvelle (Gendarmerie)	Commune	750 m ²
R	Échangeur RN 1	Commune	11 500 m ²
I	Echangeur	Département	5 200 m ²
U	Elargissement de la rue d'Ombreval	Commune	25 m ²
V	Elargissement du chemin des Plâtrières	Commune	340 m ²
W	Equipement public rue A. Nouet	Commune	3 000 m ²
AB	Extension du cimetière	Commune	4 040 m ²
AC	Voie nouvelle	Commune	1 475 m ²
AD	Bassin de retenue eaux pluviales	Commune	5 000 m ²
AE	Parking public	Commune	953 m ²