

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNE D'ANNECY
SECTEUR SEYNOD

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement écrit



ANNECY

PIECE N°4.1

SOMMAIRE

PREAMBULE	p.1
------------------	------------

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"	p.2
--	------------

- Zone U, dont les zones Uc, Up, Ub ,Uh et les secteurs Ur et Ui p.3
- Zone Uzp p.26
- Zone UE, dont les secteurs UEgv et UEr p.50
- Zone UX, dont les secteurs UX1 et UX2 p.60

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER "AU"	p.72
---	-------------

- Zone 1AU, dont les secteurs 1AUc3, 1AUb, 1AUp et 1AUh p.73
- Zone 1AUX p.87
- Zone 2AU p.99

TITRE III :DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE "A"	p.103
---	--------------

- Zone A, dont les secteurs : p.104
 - Ac : secteur dédié à la gestion et à l'entretien du champ de tir

TITRE IV :DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N"	p.116
--	--------------

- Zone N, dont les secteurs : p.117
 - Nh : secteur de protection des zones humides
 - Ne : secteur de gestion des espaces à vocation dominante de loisirs et de détente
 - Nels : secteur de gestion des espaces à vocation dominante de loisirs et de sports

ANNEXE :	p.127
-----------------	--------------

PREAMBULE

En application de l'article L. 151-8 du Code de l'Urbanisme (CU), le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Seynod comporte un "règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L.101-3 du Code de l'Urbanisme.

Ces différentes règles sont énoncées dans un règlement écrit qui doit être cohérent avec :

- le rapport de présentation du PLU de Seynod,
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Seynod.

Les règles peuvent être écrites ou graphiques (le caractère opposable des règles graphiques fait l'objet d'une précision systématique sous la mention opposable.)

Les règles peuvent consister à définir de façon qualitative un résultat à atteindre.

DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones délimitées par un trait discontinu, et repérées au plan graphique par les indices suivants :

- **U** pour les zones urbaines : ces zones font l'objet des articles du titre I.
- **AU** pour les zones à urbaniser : ces zones font l'objet des articles du titre II.
- **A** pour les zones agricoles : ces zones font l'objet des articles du titre III.
- **N** pour les zones naturelles et forestières : ces zones font l'objet des articles du titre IV.

ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures (article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans ces cas, la décision doit être explicite et motivée.

Par adaptation mineure, il faut entendre un assouplissement, un faible dépassement de la norme, qui doit être apporté sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : LA ZONE U

ARTICLE LIMINAIRE

La zone U concerne des secteurs de la commune déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Au sein de la zone U, sont distingués :

- **des secteurs Uc1** : secteur centre à vocation dominante d'habitat de forte densité
- **des secteurs Uc2** : secteur centre à vocation dominante d'habitat de densité assez élevée
- **des secteurs Uc3** : secteur centre à vocation dominante d'habitat de densité modérée
- **des secteurs Ur** : secteur à vocation dominante d'habitat de renouvellement urbain à densité élevée
- **des secteurs Ui** : secteur à vocation dominante d'habitat à densité intermédiaire
- **des secteurs Up1** : secteur pavillonnaire à vocation dominante d'habitat de faible densité
- **des secteurs Up2** : secteur pavillonnaire à vocation dominante d'habitat de densification douce
- **des secteurs Up3** : secteur pavillonnaire spécifique à vocation dominante d'habitat de faible densité
- **des secteurs Ub1** : secteur de bourg à vocation dominante d'habitat de densité faible
- **des secteurs Ub2** : secteur de bourg à vocation dominante d'habitat de densité modérée
- **des secteurs Uh1** : secteur de hameau à vocation dominante d'habitat de densité faible
- **des secteurs Uh2** : secteur de hameau à vocation dominante d'habitat de densité modérée

Le PLU localise également sur ses documents graphiques :

- **un secteur délimité au titre de l'article L. 424-1 du Code de l'Urbanisme** au sein duquel un sursis à statuer peut être opposé aux demandes d'autorisations d'usage ou d'affectation du sol qui seraient susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuses les futures opérations d'aménagement à l'étude par la commune.
- **des linéaires identifiés au titre des articles et L 151-16 du Code de l'Urbanisme (diversité commerciale)** au sein desquels des règles particulières sont instituées en rez-de-chaussée concernant les commerces et activités de services.
- **des secteurs identifiés au titre de l'article L 115-15 du Code de l'Urbanisme de développement d'une offre de logement répondant aux objectifs de mixité sociale.**
- **des périmètres identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (ensembles bâtis traditionnels)**, dont le PADD préconise la préservation et la mise en valeur et qui font l'objet d'une fiche action de l'OAP thématique.
- **Des haies et boisements** repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (patrimoine paysager), dont le PADD préconise la préservation et la mise en valeur et qui font l'objet d'une fiche action de l'OAP thématique.

Certains de ces secteurs font en outre l'objet de prescriptions d'urbanisme spécifiques au sein d'Orientations d'Aménagement et de Programmation définies dans le P.L.U (pièce n°3). Le contenu de ces Orientations d'Aménagement et de Programmation complète celui du présent règlement.

SECTION I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, types d'activités interdites, destinations et sous-destinations

1.1 Interdiction des usages et affectations des sols

■ Dans l'ensemble de la zone U

sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération,
- les garages collectifs de véhicules particuliers ne correspondant pas aux besoins d'une opération de logements,
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, telles que visées à l'article R. 111-47 du Code de l'Urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité,
- les garages collectifs de caravanes,
- les campings et caravanages,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- les exploitations agricoles et forestières nouvelles,
- les constructions et installations légères, transportables et non fondées, sauf dans le cas de chantiers provisoires, de bâtiments publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions et installations à usage de commerce et activités de service, d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires autres que celles admises sous certaines conditions énumérées ci-après.

■ Au sein du périmètre de la servitude de constructibilité limitée instaurée au titre de l'article L.151-41-5 du Code de l'urbanisme

- pour une durée de 5 ans à compter de sa mise en place, les constructions de toutes natures à l'exception des constructions dont la surface de plancher n'excède pas 20 m².

1.2 Conditions particulières des usages et affectations des sols

■ Dans les zones Up, Ub, Uh

Dans le cas d'un lotissement et dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du P.L.U. s'appliquent à chaque terrain divisé en propriété ou en jouissance.

■ Dans l'ensemble de la zone U

Sont admis sous conditions particulières les usages et affectation des sols suivants :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences techniques et/ou fonctionnelles.

- les exhaussements et les affouillements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements admis dans la zone,
- la reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dans un délai de 10 ans, à condition que :

la reconstruction respecte les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels et du Plan de Prévision des Risques Technologiques en vigueur.

- il ne soit pas concerné par un Emplacement Réservé ou un périmètre défini au titre du L424-1 du Code de l'Urbanisme, tels qu'institués par le PLU, ou compatibles avec ces derniers.
 - sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux usages et affectations du sol admises dans la zone considérée.
 - la capacité des réseaux et des accès qui la desservent soit suffisante.
 - la reconstruction respecte les dispositions du paragraphe II.2 du présent règlement concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.
- la reconstruction d'un bâtiment démoli et la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs ne sont autorisés que si le projet respecte les règles du PLU.

■ **Au sein du secteur délimité au document graphique au titre de l'article L. 424-1 du Code de l'Urbanisme**, un sursis à statuer peut être opposé aux demandes d'autorisations d'usage ou d'affectation du sol qui seraient susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuses les futures opérations d'aménagement à l'étude par la commune.

■ **Au rez-de-chaussée des constructions concernées par des linéaires identifiés au titre des articles et L 151-16 du Code de l'Urbanisme (diversité commerciale) :**

sont interdits les usages et affectation des sols suivants :

- le changement de destination des locaux existants affectés au commerce et activités de service, vers une destination autre que commerce et activités de service.

sont admis sous conditions particulières les usage et affectation des sols suivants :

- les constructions et installations ou destinations nouvelles sous condition qu'au moins les locaux situés en rez-de-chaussée soient affectés, pour tout ou partie, au commerce et activités de service.

■ **Dans la zone Uc et le secteur Ur :**

sont admis sous conditions particulières les destinations et sous-destinations des sols suivants :

- les constructions et installations à usage de commerce et activités de service, et des secteurs secondaires ou tertiaires sont admises à condition que leur nature et/ou leur fréquentation induite ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique ou le bon ordonnancement des quartiers environnants dont l'habitation demeure l'affectation principale, et qu'elles soient assimilables aux sous-destinations ci-dessous :
 - artisanat et commerce de détail,
 - restauration,
 - activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - hébergement hôtelier et touristique,
 - cinéma,
 - bureau,

- aménagement et extension limitée des constructions à usage d'activités des secteurs secondaires et tertiaires existantes, ayant une vocation autre que celles-ci-dessus.

■ Dans le secteur Ui :

sont admis sous conditions particulières les destinations et sous-destinations des sols suivants :

les constructions et installations à usage de commerce et activités de service, des secteurs secondaires ou tertiaires sont admises à condition que leur nature et/ou leur fréquentation induite ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique ou le bon ordonnancement des quartiers environnants dont l'habitation demeure l'affectation principale, et qu'elles soient assimilables aux sous-destinations ci-dessous :

- artisanat et commerce de détail,
- restauration,
- activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- bureau,
- aménagement et extension limitée des constructions à usage d'activités des secteurs secondaires et tertiaires existantes, ayant une vocation autre que celles-ci-dessus.

■ Dans les zones Up et Uh :

sont admis sous conditions particulières les usages et affectation des sols suivants :

- les constructions et installations à usage de commerce et activités de service sont admises à condition que leur nature et/ou leur fréquentation induite ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique ou le bon ordonnancement des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale, et qu'elles soient assimilables aux sous-destinations ci-dessous :
 - bureau,
 - activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - artisanat et commerce de détail,
 - aménagement et extension limitée des constructions à usage d'activités économiques existantes, ayant une vocation autre que celles-ci-dessus.
- les constructions annexes non accolées à des constructions, à condition qu'il n'y en ait pas plus de deux par bâtiment principal. Pour les tènements fonciers inférieurs à 600 m², seules les constructions annexes accolées sont autorisées.

■ Dans la zone Ub :

sont admis sous conditions particulières les usages et affectation des sols suivants :

- les constructions et installations à usage de commerce et activités de service sont admises à condition que leur nature et/ou leur fréquentation induite ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique ou le bon ordonnancement des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale, et qu'elles soient assimilables aux sous-destinations ci-dessous :
 - bureau,
 - activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - artisanat et commerce de détail,
 - restauration,

- aménagement et extension limitée des constructions à usage d'activités économiques existantes, ayant une vocation autre que celles-ci-dessus.
- les constructions annexes non accolées à des constructions, à condition qu'il n'y en ait pas plus de deux par bâtiment principal. Pour les tènements fonciers inférieurs à 600 m², seules les constructions annexes accolées sont autorisées.

2. Mixité sociale et fonctionnelle

2.1 Mixité sociale

- **Dans la zone Uc et le secteur Ur**, toute opération d'habitat d'au moins 10 logements en densification ou en extension, doit comporter à minima 40% de SDP en logements locatifs aidés.
- **Dans le secteur Ui**, toute opération d'habitat d'au moins 10 logements en densification ou en extension, doit comporter à minima 30% de surface de plancher (SDP) en logements locatifs aidés.

Pour l'application des règles de mixité sociale un transfert de réalisation des logements locatifs aidés est autorisé entre deux opérations concomitantes et à proximité au sein de la zone U.

Modalité d'application : le nombre de logement locatifs aidés obtenu par l'application de cette règle sera arrondi à la dizaine supérieure (*exemple : pour un programme de 557 m² de SDP, l'application d'un pourcentage de 40 % génère l'obligation de réaliser 223 m² de SDP en logements locatifs aidés. Ce chiffre sera arrondi à 230 m² de SDP en logements locatifs aidés*).

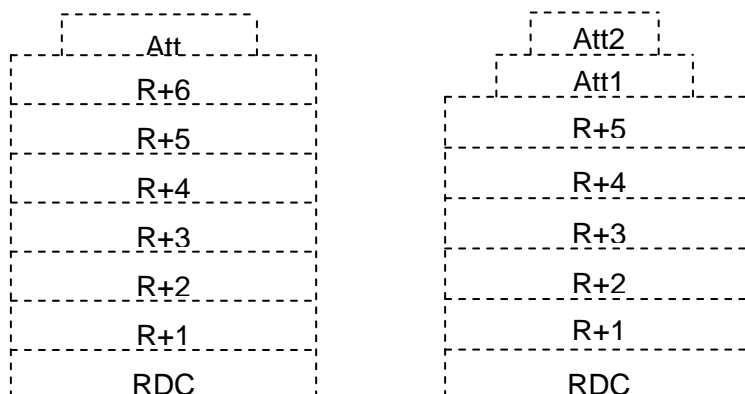
2.2. Majoration de constructibilité

- **Dans le secteur Ur** les opérations d'habitat incluant des logements en accession aidée à la propriété en Prêt Social Location Accession (PSLA) peuvent bénéficier d'une majoration du volume constructible, résultant d'une dérogation aux règles d'emprise au sol et de hauteur définies dans le secteur.

La majoration du volume constructible est autorisée sous réserve du respect des autres dispositions applicables dans le secteur et des OAP et ne peut excéder plus de 20 % de la SDP destinée à l'habitat obtenue par l'application des règles du secteur, hors dérogations autorisées.

Néanmoins, pour l'application de la dérogation à la règle de hauteur, la façade la plus haute des constructions ne doit pas excéder : un rez-de-chaussée ou un rez-de-chaussée surélevé + 6 + comble ou attique (ces derniers ne devant comporter qu'un niveau) ou un rez-de-chaussée ou un rez-de-chaussée surélevé + 5 + un double attique.

Schéma opposable d'application de dérogation à la règle de hauteur



La SDP majorée doit comporter à minima 30 % de SDP en logements en accession aidée à la propriété de type Prêt Social Location Accession (PSLA).

La surface de plancher globale de l'opération destinée à l'habitat doit comporter à minima 35 % de SDP en logements locatifs aidés (au lieu des 40 % imposés sans mise en œuvre de la majoration de constructibilité).

Modalité d'application : le nombre de logement locatifs aidés et de logements en accession aidée à la propriété de type Prêt Social Location Accession (PSLA) obtenu par l'application de cette règle sera arrondi à la dizaine supérieure.

Exemple :

Un programme composé à 95 % de SDP destinée à l'habitation et 5% de SDP destinées à l'activité.

L'application des règles de la zone permet la construction d'une SDP de 5 600 m² destinés à l'habitation et 295 m² destinés à l'activité, soit une SDP totale de l'opération de 5895 m².

La majoration du volume constructible peut permettre la création de 1120 m² supplémentaire de SDP (20 % de la SDP initiale destinée à l'habitation). Le programme est ainsi composé de 6720 m² de SDP destinés à l'habitation et de 295 m² destinés à l'activité

Au sein des 1120 m² de SDP permis par la majoration de constructibilité, 336 m² de SDP (arrondi à 340 m²) doivent être destinés au PSLA (soit 30 % de la SDP majorée)

Au sein de l'opération, la SDP destinée au logement locatif aidé doit être au minimum de 2352 m² (arrondi à 2360 m²) (35 % de la SDP globale de l'opération destinés à l'habitation après application de la majoration de constructibilité).

Après application des règles de la majoration de constructibilité, le programme est composé de :

- 295 m² de SDP destinés à l'activité,
- 340 m² de SDP destinés au PSLA,
- 2360 m² de SDP destinés aux logements locatifs aidés,
- 4020 m² de SDP destinés aux logements libres.

2.3. Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

■ **Dans le secteur Ur** les constructions et installations doivent respecter une mixité des fonctions au sein de l'opération ou de l'unité foncière (habitation et activité) et comporter à minima 5 % de SDP assimilables aux sous-destinations ci-dessous :

- au commerce et activité de services : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma,
- équipement d'intérêt collectif et services publics
- autres activités des secteurs secondaires et tertiaires : bureau.

Pour l'application des règles de mixité des destinations ou sous-destinations un transfert de réalisation est autorisé entre deux opérations concomitantes au sein du secteur Ur.

Cette règle ne s'applique aux opérations comportant 100 % de SDP destiné aux logements locatifs sociaux.

SECTION II - Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Règles maximales d'emprise au sol

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas excéder :

- dans la zone Uc : 0.3
- dans le secteur Ur : 0.3
- dans le secteur Ui : 0.3
- dans la zone Up : 0.25
- dans le secteur Ub1 : 0.25
- dans le secteur Ub2 : 0.3
- dans le secteur Uh1 : 0.2
- dans le secteur Uh2 : 0.25

Le Coefficient d'Emprise au Sol correspond au rapport entre la projection verticale du volume hors œuvre des constructions et la surface totale du terrain d'assiette du projet. Ne sont pas pris en compte :

- les parties entièrement enterrées des bâtiments,
- les stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- les éléments de débords, éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, notamment les balcons, qu'ils soient portés ou non, à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 2 m.

■ Dans les secteurs Up1 et Ub1 :

La règle maximale d'emprise au sol ne s'applique pas dans le cas d'extension de maisons jumelées réalisées dans le cadre de la dérogation relative à l'implantation par rapport aux limites séparatives autorisée, pour ces dernières, à l'article 1.4.3.

1.2. Règles maximales de hauteur

La façade la plus haute des constructions ne doit pas excéder, y compris les combles et les attiques, ces derniers ne devant comporter qu'un niveau :

- dans le secteur Uc1 :
 - un rez-de-chaussée ou un rez-de-chaussée surélevé + 7 + comble ou attique
- dans le secteur Uc2 :
 - un rez-de-chaussée ou un rez-de-chaussée surélevé + 5 + comble ou attique
- dans le secteur Uc3 :

- un rez-de-chaussée ou un rez-de-chaussée surélevé + 3 + comble ou attique

■ **dans le secteur Ur :**

- un rez-de-chaussée ou un rez-de-chaussée surélevé + 5 + comble ou attique

■ **dans le secteur Ui :**

- un rez-de-chaussée ou un rez-de-chaussée surélevé + 2 + comble ou attique

■ **dans les secteurs Up1 et Up2 :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des installations et constructions ne doit pas dépasser 6 m à la sablière et 9 m au faîtage.

Dans le cas d'une opération d'ensemble de plus de 20 logements, en mixité entre habitat individuel et habitat intermédiaire, la règle de hauteur peut être acceptée jusqu'à un rez-de-chaussée ou un rez-de-chaussée surélevé + 1 + comble ou attique.

■ **dans le secteur Up3 :**

- un rez-de-chaussée ou un rez-de-chaussée surélevé + comble ou attique

■ **dans le secteur Ub1 :**

- un rez-de-chaussée ou un rez-de-chaussée surélevé + 1 + comble ou attique

■ **dans le secteur Ub2 :**

- un rez-de-chaussée ou un rez-de-chaussée surélevé + 2 + comble ou attique

■ **dans le secteur Uh1 :**

- un rez-de-chaussée ou un rez-de-chaussée surélevé + 1 + comble ou attique.

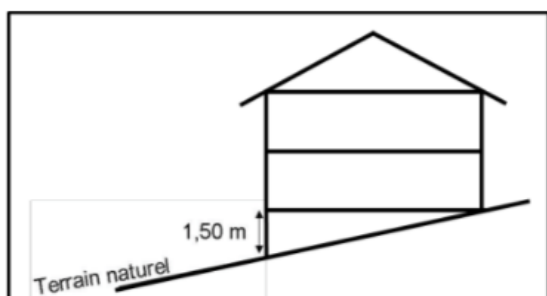
■ **dans le secteur Uh2 :**

- un rez-de-chaussée ou un rez-de-chaussée surélevé + 2 + comble ou attique.

La hauteur entre dalles finies ne pourra excéder 3 m, et pourra atteindre 4,5 m maximum pour le rez-de-chaussée lorsque celle-ci accueille des activités, des équipements publics ou des constructions d'intérêt collectif.

En cas de rez-de-chaussée surélevé, la hauteur de la dalle finie de ce dernier ne pourra excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant, avant et après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement.

Les stationnements partiellement enterrés sont admis, à condition que leur hauteur maximale, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, soit inférieure ou égale à 1,50 m au-dessus du terrain naturel ou existant. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains, ni le cas de leur implantation en bordure du domaine public et/ou collectif.



La hauteur n'est pas réglementée, mais doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant :

- dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (ensembles bâtis traditionnels),
- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif.

■ Dans l'ensemble de la zone U :

Un ajustement de la règle de hauteur peut être accepté, le cas échéant, pour permettre une meilleure prise en compte du bâti existant environnant.

1.3. Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

1.3.1. Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer (emplacements réservés).

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 2 m et en cas d'implantation en limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Pour les constructions existantes, l'application des règles ci-après se fera sans tenir compte des dispositifs techniques de renforcement de l'isolation thermique par l'extérieure, à condition que leur profondeur ne dépasse pas 30 centimètres.

1.3.2. Règle générale :

Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique du règlement, les constructions et installations doivent être implantées :

■ dans la zone Uc et les secteurs Ur, Ui, Up3 :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- soit à une distance minimale de 5 m par rapport aux limites des voies et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

■ **dans les secteurs Up1, Up2 et les zones Ub, Uh:**

- à une distance minimale de 5 m par rapport aux limites des voies et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

1.3.3- Cas particuliers :

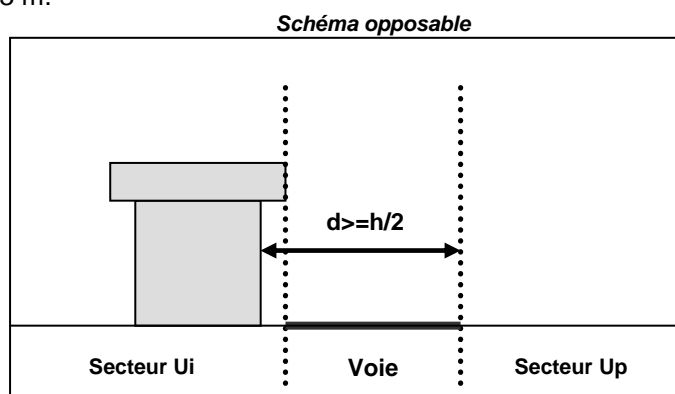
Hors agglomération, sauf dispositions contraires mentionnées aux OAP ou dans les secteurs ayant fait l'objet d'une étude « loi Barnier », les constructions et installations doivent respecter par rapport à l'axe de la route départementale :

- n°5, 16 et 1201 un **recul minimum de 25 m**,
- n°5A, 38,170 et 271, un **recul minimum de 18 m**.

■ **Dans les secteurs Ui, en jonction des secteurs Up :**

Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique du règlement, les constructions et installations doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- soit à une distance minimale de 5 m par rapport aux limites des voies et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction et/ou d'une installation au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative située de l'autre côté de la voie doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d \geq h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 m.



L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée :

■ **dans l'ensemble de la zone U, pour les occupations ou utilisations du sol suivantes :**

- équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi-enterrés, et leurs infrastructures,
- murs de soutènement sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 1,50 m, clôture comprise par rapport au terrain naturel ;
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

■ **Dans la zone Uc et les secteurs Ur, Ui, Up3, pour les occupations ou utilisations du sol suivantes :**

- constructions et installations annexes accolées ou non accolées au corps principal de la construction, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 3,50m par rapport au terrain naturel et la longueur totale des façades bordant le domaine public ne dépasse pas 8m, sans qu'aucune façade ne dépasse 6m,

■ **dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (ensembles bâtis traditionnels).**

Une implantation particulière sera prescrite, le cas échéant, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, afin de conserver la typologie d'implantation des constructions et la morphologie des ensembles de bâti traditionnel de la commune de Seynod.

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout stockage ou dépôt dans la bande de recul de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau, en respectant le maintien d'une bande végétale de 5 mètres le long des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

1.4. Implantation par rapport aux limites séparatives

1.4.1. Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 2 m, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine.

Pour les constructions existantes, l'application des règles ci-après se fera sans tenir compte des dispositifs techniques de renforcement de l'isolation thermique par l'extérieure, à condition que leur profondeur ne dépasse pas 30 centimètres

1.4.2. Règles générales

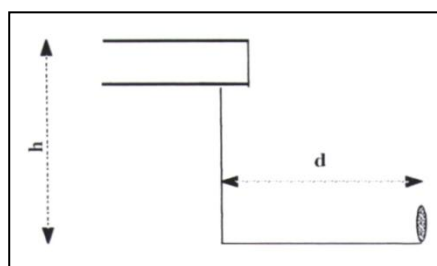
La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction et/ou d'une installation au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale :

■ **dans la zone Uc et le secteur Ur :**

- au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points ($d \geq h/3$), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

■ **dans le secteur Ui et les zones Up, Ub, Uh :**

- à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d \geq h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 m.



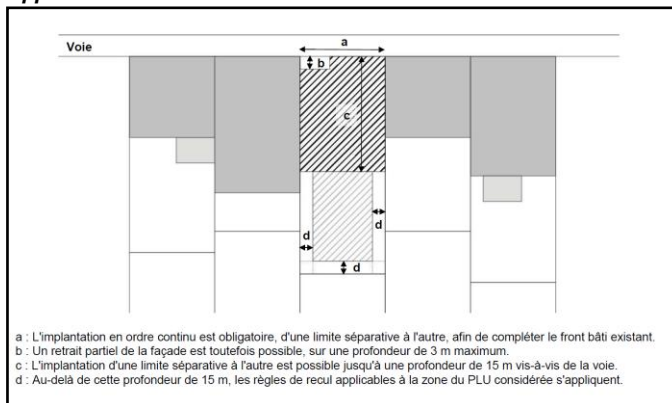
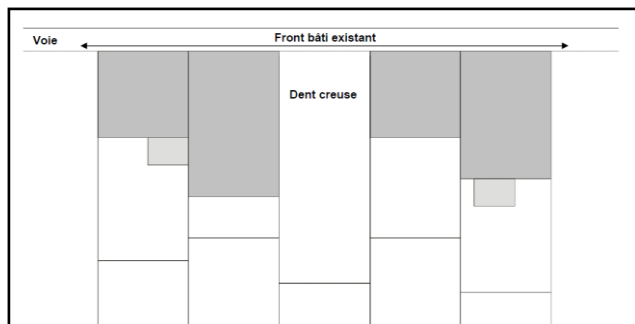
■ **dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (ensembles bâtis traditionnels):**

- des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées, en cas de réhabilitation ou d'extension des constructions existantes, afin de conserver l'unité architecturale de la construction.
- les constructions et installations peuvent être édifiées en limite de propriété et en ordre continu lorsqu'elles jouxtent un bâtiment existant de hauteur comparable, érigé en limite mitoyenne.
- les constructions et installations doivent être édifiées en ordre continu sur les limites séparatives aboutissant aux voies, sur une profondeur maximum de 15 m par rapport au domaine public,

lorsqu'elles constituent un remplissage d'une "dent creuse" sur un front bâti existant. Dans ce cas, la façade sur rue de la construction projetée pourra :

- soit respecter l'ordonnancement des façades des constructions existantes,
- soit être partiellement implantée en retrait par rapport aux dites façades, sans que ce retrait n'excède 3 m.

Schémas opposables



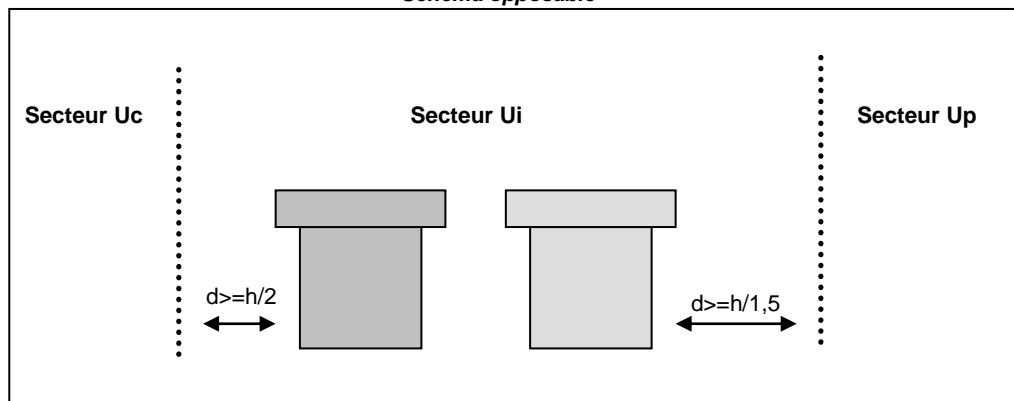
1.4.3. Cas particuliers :

■ Dans les secteurs Ui, en jonction des secteurs Up :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction et/ou d'une installation au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale :

- au deux tiers de la différence d'altitude entre ces deux points ($d \geq h/1,5$), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Schéma opposable



■ Dans la zone Up et les secteurs Ub1 et Uh1 :

Dans le cas d'une division parcellaire de moins de 10 ans la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction et/ou d'une installation au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à 2m.

Les constructions installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative :

■ **Dans l'ensemble de la zone U, pour les occupations ou utilisations du sol suivantes :**

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les stationnements souterrains et leurs infrastructures, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité d'aspect et une compatibilité de volumes,
- en cas d'accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune,
- bâtiments annexes ouverts accolés au bâtiment principal, dont la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 6 m,
- bâtiments annexes non accolés au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

■ **Dans la zone Uc, et les secteurs Ur, Ui, Ub2 et Uh2 pour les occupations ou utilisations du sol suivantes :**

- Les murs de soutènement sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 1,50 m, clôture comprise par rapport au terrain naturel.

■ **Dans les secteurs Up1, Up3 et Ub1 :**

- extension des maisons jumelées existantes, dont la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 5 m, et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU,

Les piscines et leurs infrastructures doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 mètres minimum.

1.5. Implantation sur une même propriété

L'implantation des constructions sur une même propriété est libre, sauf dans un cas : l'implantation de toute nouvelle construction à proximité d'une construction "bioclimatique" ne devra pas gêner son bon fonctionnement.

Toutefois une implantation optimale sera recherchée au regard de l'ensoleillement et de l'éclairage naturel.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et clôtures

2.1.1. Généralités

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés aux paragraphes « aspect des façades » et « toitures », notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction.

Sont alors autorisés les types architecturaux adaptés à la nature et au fonctionnement des constructions autorisées.

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

2.1.2. Aspect des façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Les couleurs vives et les matériaux réfléchissants sont interdits.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la façade principale.

Tous les ouvrages techniques visibles doivent être limités au minimum, traités architecturalement, en harmonie avec la volumétrie générale et les façades, et apparaître sur la demande de permis de construire.

Dans le cas d'habitat collectif, si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.

2.1.3. Toitures

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains et semi enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, ainsi qu'aux panneaux solaires et photovoltaïques.

Pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif, les toitures ne sont pas réglementées compte tenu de leur usage, de l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que de leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, qui induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Cependant, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

2.1.3.1. Forme et volume des toitures

- **Dans l'ensemble de la zone U** à l'exception des périmètres identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (**ensembles bâtis traditionnels**) :

Dans le cas de toitures à pans, la pente des toitures doit être comprise entre 40% et 60%. Toutefois, des pentes inférieures ou supérieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes, d'extensions en cohérence avec l'existant ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas... Les couvertures de piscine ne sont pas concernées par ces règles de forme et volume des toitures.

Les toitures plates ou à faible pente sont admises sur l'ensemble de l'emprise de la construction si elles sont d'aspect compatible avec l'environnement bâti ou végétalisées.

Dans le cas de constructions à attique :

- le retrait par rapport au nu de la façade n'est pas réglementé mais doit être appliqué à minima sur les trois façades de la construction.
- la surface de l'attique ne doit pas dépasser les $\frac{3}{4}$ de l'emprise au sol de la construction concernée.

2.1.3.2. Matériaux de couverture des toitures

■ **Dans l'ensemble de la zone U**, à l'exception des périmètres identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (**ensembles bâtis traditionnels**) :

- les toitures doivent être compatibles avec l'environnement bâti.
- les toitures plates ou à faible pente doivent être d'aspect compatible avec l'environnement bâti ou végétalisées.
- les ouvrages techniques disposés en toiture doivent être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction.
- en cas de réhabilitation d'une construction existante à toiture plate et en cas de rénovation de sa couverture, celle-ci sera végétalisée.

2.1.4. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si elles existent, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Elles seront composées de grilles, grillages, de haies vives d'essences locales et/ou d'un système à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,60 m.

Si la clôture comporte un mur bahut, ce dernier ne pourra excéder une hauteur de 0,60 m.

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.

Pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif :

- les clôtures éventuelles ne sont pas réglementées, mais doivent être d'aspect sobre, en concordance avec les impératifs de fonctionnement.

2.1.5. Antenne et paraboles :

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

- Le nombre d'antennes ou paraboles individuelles et collectives doit être limité à une par propriété ou copropriété.
- Si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage.

2.2. Prescriptions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architectural

■ Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (ensembles bâtis traditionnels) :

2.2.1. Généralités

- pour toute construction neuve, il est demandé :
 - de composer des volumes, des façades et des toitures qui ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, notamment dans les proportions des ouvertures et les matériaux employés en façades.
 - de préserver l'intérêt paysager des lieux : vues dominantes sur le patrimoine bâti existant, caractère de lieux et des abords des constructions existantes (petits jardins, petits parcs, vergers...).
- pour toute réhabilitation ou extension d'une construction, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers...).
- les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites, y compris pour les annexes.

2.2.2. Aspect des façades

■ dans le cas de réhabilitation des constructions traditionnelles existantes :

- seront utilisés des enduits teintés dans les gris colorés ou dans les tons d'origine de la construction, qui seront lissés ou légèrement grattés.
- tout décor peint existant devra être restitué ou restauré.
- les corbeaux, clefs de voûtes, corniches, encadrements de fenêtres ou de portes et les chaînages d'angles doivent être conservés, restaurés et remis en valeur.
- les garde-corps ou mains courantes devront être soit en ferronnerie, soit en bois ; ceux des escaliers d'accès depuis le terrain naturel pourront être en maçonnerie.
- les bois, bardages et volets apparents seront de teintes moyennes à sombres, non brillantes, peints ou imprégnés soit dans les teintes naturelles de bois, soit de couleurs en référence aux traditions locales.
- les volets seront à battants ou coulissants.
- les ouvertures traditionnelles existantes devront être si possible conservées, et s'il y a besoin de percements nouveaux, ils devront préserver l'équilibre des proportions existantes de la façade concernée.
- en cas de réfection partielle des menuiseries extérieures (châssis et ouvrants de fenêtres), elles devront respecter la modénature des menuiseries traditionnelles existantes.
- en cas de réfection totale des menuiseries extérieures (châssis et ouvrants de fenêtres), elles devront :
 - soit faire référence au style (modénature) des menuiseries traditionnelles,
 - soit exprimer une modénature plus contemporaine (un seul vantail en plein cadre).

2.2.3. Toitures

2.2.3.1. Forme et volume des toitures

Dans le cas de toitures à pans, la pente des toitures doit être comprise entre 60 et 80%, et l'orientation des faîtages doit tenir compte de l'environnement bâti de proximité sans porter atteinte à son homogénéité.

Toutefois, des pentes inférieures ou supérieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes, d'extensions en cohérence avec l'existant ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture...

La surface des fenêtres de toit ne doit pas dépasser 5 % de la surface totale de la toiture.

Les fenêtres de toit doivent être de dimension maximum 80X100, peuvent être regroupées en verrières, doivent être positionnées de manière ordonnancée et composée pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction, et sont interdites sur les croupes.

Les verrières ainsi que les lucarnes (jacobines, rampantes...) sont autorisées en toiture.

2.2.3.2. Matériaux de couverture des toitures

- les toitures à pan doivent être en tuiles plates et de teinte brun-rouge. Toutefois, l'emploi de l'ardoise de teinte gris clair ou moyen, du cuivre, du zinc patiné peut être autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction.
- les toitures terrasse, plates ou à faibles pentes doivent employer des matériaux d'aspect compatible avec l'environnement bâti ou être végétalisées.
- les ouvrages techniques disposés en toiture doivent être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction.

2.2.4. Clôtures

- des murs pleins d'une hauteur maximale de 1,60 m peuvent être autorisés s'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.
Dans ce cas, ils doivent être soit en pierres maçonnées, d'une épaisseur minimale de 40 cm, soit revêtus d'un enduit taloché s'harmonisant avec la teinte des façades de la construction, ou bien avec l'environnement bâti.
- les murs et murets existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin est, à l'exception des percements utiles aux accès ; dans ce cas, leur hauteur existante pourra être conservée.

2.2.5. Antenne et paraboles :

Les paraboles doivent être dissimulées au mieux de façon à n'être pas, ou peu, visibles depuis l'espace public, notamment en les incorporant dans le volume des combles, chaque fois que possible.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.1. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

■ Dans la zone Uc et le secteur Ur :

- Dans le cas d'une opération de construction à vocation dominante d'habitat :
 - il est exigé que le terrain d'assiette de l'opération de construction soit traité en surfaces non imperméabilisées sur au moins 30% de la surface du terrain d'assiette, hors stationnements (les toitures terrasses végétalisées peuvent être prises en compte dans le calcul des surfaces non imperméabilisées).

■ Dans les secteurs Ui, Ub2, Uh2 :

- Dans le cas d'une opération de construction à vocation dominante d'habitat :
 - il est exigé que le terrain d'assiette de l'opération de construction soit traité en surfaces non imperméabilisées sur au moins 40% de la surface du terrain d'assiette, hors stationnements (les toitures terrasses végétalisées peuvent être prises en compte dans le calcul des surfaces non imperméabilisées).

■ Dans la zone Up et les secteurs, Ub1, Uh1 :

- Dans le cas d'une opération de construction à vocation dominante d'habitat :
 - il est exigé que le terrain d'assiette de l'opération de construction soit traité en surfaces non imperméabilisées sur au moins 60% de la surface du terrain d'assiette, hors stationnements (les toitures terrasses végétalisées peuvent être prises en compte dans le calcul des surfaces non imperméabilisées).

3.1.1 Cas particuliers :

■ Dans les secteurs Up1 et Ub1 :

La part minimale de surfaces non imperméabilisées ne s'applique pas dans le cas d'extension de maisons jumelées réalisées dans le cadre de la dérogation relative à l'implantation par rapport aux limites séparatives autorisée, pour ces dernières, à l'article 1.4.3.

3.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces publics et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

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

La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

L'emploi d'enrochements non maçonnés pour la réalisation de soutènement des terres est interdit.

Les haies séparatives mono végétales sont interdites.

■ Dans la zone Uc et les secteurs Ur, Ui, dans le cas d'une opération de construction à vocation dominante d'habitat de plus de 4 logements ou 4 lots il est exigé que le terrain d'assiette de la dite opération soit :

- traité en espaces collectifs aménagés sur au moins 15% de sa surface et ce, hors voirie et stationnement. Ces espaces devront être organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne devront pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès. Les espaces collectifs aménagés devront inclure une aire de jeux d'une superficie adaptée à l'opération.
- aménagé en espaces verts et plantés, sur la totalité des espaces libres non affectés,
- planté sur les aires de stationnement de surface.

■ Dans les zones Up, Ub, Uh :

- Les aménagements des espaces libres ne doivent pas modifier la topographie du terrain naturel en bordure des limites des propriétés voisines et sur une profondeur de 2 m, sauf pour réaliser la voie d'accès.
- Dans le cas d'une opération de construction à vocation dominante d'habitat :
 - la totalité des espaces libres non affectés doit être traitée en espaces verts et plantés.

- pour les tenements fonciers d'une superficie inférieure à 600 m², lorsqu'ils ne sont pas bordés en limite Nord ou/et Est par une voie, il est exigé que le terrain d'assiette de l'opération de construction soit traité en surfaces non imperméabilisées sur au moins 50% de la surface du terrain d'assiette, d'un seul tenant et de la forme d'un parallélogramme ou d'un trapèze.

3.2.1 Cas particuliers :

▪ Dans les secteurs Up1 et Ub1 :

L'obligation en matière de réalisation d'espaces publics et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs ne s'applique pas dans le cas d'extension de maisons jumelées réalisées dans le cadre de la dérogation relative à l'implantation par rapport aux limites séparatives autorisée, pour ces dernières, à l'article 1.4.3.

3.3. Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Les constructions, travaux, installations et aménagement autorisés doivent être compatibles avec **les éléments de nature en ville repérés dans l'Orientation de Programmation et d'Aménagement thématique**.

3.4. Prescriptions concernant la préservation des éléments de paysages, sites et secteurs à protéger pour des motifs écologiques

3.4.1. Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

3.4.2. Haies et boisements protégés

Les haies et boisements repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (patrimoine paysager) doivent être préservés.

4. Stationnement (véhicules motorisés et vélos)

4.1. Obligations de réalisation d'aires de stationnement Généralités

4.1.1. Généralités

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

Les stationnements, hors stationnements réalisés en superstructure, devront être traités dans un matériau favorisant la perméabilité du sol et accompagnés d'un volet paysager qualitatif.

Concernant le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé au minimum :

■ pour les constructions et installations à usage d'habitat,

- dans le secteur Uc1 : 1 place par logement et 1 place pour 100 m² de surface de plancher, dont 75 % du total en souterrain. 100% des places en surface seront destinées aux visiteurs.
- dans les secteurs Uc2, Uc3, Ur : 2 places par logement, dont 75 % en souterrain. 100% des places en surface seront destinées aux visiteurs.

- dans le secteur Ui : 2 places par logement, dont 1 en souterrain. 50% des places en surface seront destinées aux visiteurs. La place en souterrain n'est pas exigée dans le cas de constructions existantes et de constructions édifiées sur des terrains à faible déclivité.
- dans les zones Up, Ub, Uh : 2 places par logement. Dans le cas d'une opération de plus de 4 logements ou de 4 lots : il sera réalisé également 1 place visiteur minimum par tranche de 4 logements ou de 4 lots.
- dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme : 1,5 places par logement.
- pour les logements réalisés en PSLA : 1,7 places par logements.

■ **pour les constructions et installations à usage d'hébergement, et dans l'ensemble de la zone U,**

- 1 place par logement

■ **pour toute autre construction, et dans l'ensemble de la zone U :**

- le stationnement des véhicules automobiles n'est pas réglementé, mais doit être adapté aux besoins de l'opération.

Concernant le stationnement des deux-roues, il est exigé :

■ **pour les constructions et installations à usage d'habitat collectif et de bureaux :**

- un local spécifique, fermé et accessible de plein pied, correspondant au minimum à 1m² par logement et à 2 m² pour 100m² de bureau.

■ **pour les établissements scolaires et de formation :**

- un espace couvert, équipé de supports de cadenassage, et facile d'accès, correspondant aux besoins de l'équipement.

4.1.2. Modalités d'application

Tout m² dépassant les multiples de la tranche de surface de vente ou de la surface de plancher précisée ci-dessus implique la réalisation d'une place entière.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et/ou créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, l'aménagement des places de stationnement non réalisées est admis sur un autre terrain situé à moins de 200 m de l'opération.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du présent règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues au présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

SECTION III – Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, et d'accès aux voies ouvertes au public

1.1.1. Dispositions concernant les accès

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit préalablement à l'exécution des travaux obtenir une autorisation d'accès, précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

Les portails d'accès doivent être implantés en limite du domaine public, dans la mesure où la fréquentation de la voie le permet et dans le respect des règles de sécurité routière.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

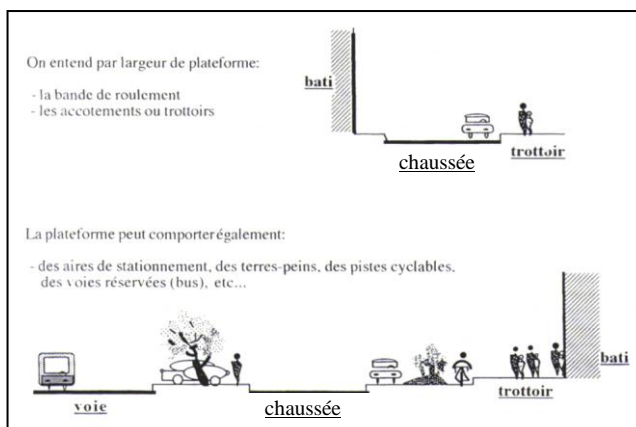
1.1.2. Dispositions concernant la voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent. En tout état de cause, elles ne peuvent comporter :

■ dans les zones Uc, Up, Ub, Uh et les secteurs Ur, Ui :

- une largeur de plateforme inférieure à 5 mètres.

Schéma opposable



■ **dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (ensemble bâti traditionnel) :**

- une largeur de chaussée inférieure à 3,5 m.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

1.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Toute opération le nécessitant doit être dotée de locaux ou d'emplacement spécialisés aisément accessibles afin de recevoir les conteneurs d'ordure ménagère pour la collecte sélective.

Toute opération d'habitat collectif ou semi-collectif, ainsi que tout lotissement, doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés aisément accessibles destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective.

2. Desserte par les réseaux

2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions d'un assainissement collectif

2.1.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils devront être conformes aux normes en vigueur.

2.1.2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

Les eaux de filtre des piscines seront raccordées au réseau d'eaux usées.

2.1.3 Électricité

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

2.1.4. Éclairage des voies

Les voies privées ouvertes à la circulation publique doivent se conformer aux dispositions applicables dans la commune, en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

2.2. Conditions de maîtrise de l'imperméabilité des sols, des débits d'eaux pluviales

2.2.1. Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

En l'absence de projet d'aménagement global, la rétention des eaux pluviales devra obligatoirement être gérée à la parcelle en conformité avec le Schéma Gestion Eaux Pluviales.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales communal, s'il existe,
- dans le fossé non routier ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre à la voirie.

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux usées et faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

Pour les constructions et installations existantes, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

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

Les ouvrages techniques, les infrastructures routières, piétonnes et cycles, les aires de stationnement, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront faire l'objet d'une étude de gestion des eaux pluviales spécifiques afin de déterminer les conditions de maîtrise de débit des eaux pluviales, indépendamment des règles du Schéma Gestion Eaux Pluviales.

2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

SECTION I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, types d'activités interdites, destinations et sous-destinations

1.1 Interdiction des usages et affectations des sols

■ Dans l'ensemble de la zone Uzp :

sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération,
- les garages collectifs de véhicules particuliers ne correspondant pas aux besoins d'une opération de logements,
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, telles que visées à l'article R. 111-47 du Code de l'Urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité,
- les garages collectifs de caravanes,
- les campings et caravanages,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- les exploitations agricoles et forestières nouvelles,
- les constructions et installations légères, transportables et non fondées, sauf dans le cas de chantiers provisoires, de bâtiments publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions et installations à usage de commerce et activités de service, d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires autres que celles admises sous certaines conditions énumérées ci-après.

■ Au sein des sous-secteurs ZE et ZF :

- Sont interdits les usages et affectations du sol ne figurant pas à l'article 1.2. ci-après

1.2 Conditions particulières des usages et affectations des sols

Sont admis sous conditions particulières les usages et affectation des sols suivants :

■ Dans l'ensemble de la zone Uzp :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences techniques et/ou fonctionnelles.
- les exhaussements et les affouillements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements admis dans la zone.
- la reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dans un délai de 10 ans, à condition que :
 - la reconstruction respecte les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels et du Plan de Prévision des Risques Technologiques en vigueur.

- il ne soit pas concerné par un Emplacement Réservé ou un périmètre défini au titre du L424-1 du Code de l'Urbanisme, tels qu'institués par le PLU ou compatible avec la mise en œuvre de ce dernier.
 - sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux usages et affectations du sol admises dans la zone considérée.
 - la capacité des réseaux et des accès qui la desservent soit suffisante.
 - la reconstruction respecte les dispositions du paragraphe II.2 du présent règlement concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.
- la reconstruction d'un bâtiment démoli et la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs ne sont autorisés que si le projet respecte les règles du P.L.U.

■ Au sein des secteurs ZA et ZH :

- les constructions et installations à usage d'habitation et annexes liées à celles-ci, à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance des établissements existants ou autorisés dans la zone,
 - qu'elles soient incluses dans le bâtiment abritant l'établissement considéré,
 - que leur surface de plancher ne dépasse pas 150 m² par logement.

■ Au sein des sous-secteurs ZA, ZBa1, ZBa2, ZBb1, ZBb2, ZCa, ZCa1, ZG et ZH :

- les constructions et installations à usage de commerce et activités de service, et des secteurs secondaires ou tertiaires sont admises à condition que leur nature et/ou leur fréquentation induite ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique ou le bon ordonnancement des quartiers environnants dont l'habitation demeure l'affectation principale, et qu'elles soient assimilables aux sous-destinations ci-dessous :
 - artisanat et commerce de détail,
 - restauration,
 - activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - hébergement hôtelier et touristique,
 - bureau.

- Au sein des secteurs ZCa et ZCa1, les constructions et installations et à usage d'activité citées ci-avant devront se situer le long ou à proximité immédiate de la voie principale de la ZAC (boulevard Costa de Beauregard).

■ Au sein des sous-secteurs ZCb et ZD :

- les constructions et installations à usage de commerce et activités de service, et des secteurs secondaires ou tertiaires sont admises à condition que leur nature et/ou leur fréquentation induite ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique ou le bon ordonnancement des quartiers environnants dont l'habitation demeure l'affectation principale, et qu'elles soient assimilables aux sous-destinations ci-dessous :
 - activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - bureau,
 - hébergement hôtelier et touristique,
 - restauration.

- Au sein du sous-secteur ZE, sont admis uniquement :

- les aménagements, les constructions à vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif ainsi que les logements de fonction de ces équipements.

- les exhaussements et les affouillements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements admis dans le sous-secteur.
 - la reconstruction d'un bâtiment sinistré ou d'un bâtiment démoli, dans la mesure où le projet respecte les règles du P.L.U.
 - les clôtures, dans les conditions définies à l'article II.2.
- Au sein du sous-secteur ZF, sont admis uniquement :
- l'aménagement de parcs paysagers et d'espaces publics, les aires de loisirs et de sports ouvertes au public, les jardins familiaux, ainsi que les constructions et installations spécifiques nécessaires à leur fonctionnement et leur animation.
 - l'aménagement d'aires publiques de stationnement.
 - les infrastructures routières ou dédiées aux modes doux.
 - les aménagements, ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou des occupations et utilisations du sol admises dans le sous-secteur.
 - les exhaussements et les affouillements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements admis dans le sous-secteur.
-

SECTION II - Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Règles maximales d'emprise au sol

- Au sein des sous-secteurs ZA, ZBa1, ZBa2, ZBb1, ZBb2, ZCa, ZCa1, ZCb, ZE, ZF, ZH : le Coefficient d'Emprise au Sol n'est pas réglementé.
- Au sein des sous-secteurs ZD et ZG :

Le CES ne doit pas dépasser : 0,40

Le Coefficient d'Emprise au Sol correspond au rapport entre la projection verticale du volume hors œuvre des constructions et la surface totale du terrain d'assiette du projet.

Ne sont pas pris en compte :

- les parties entièrement enterrées des bâtiments,
- les stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés.
- les éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, notamment les balcons, qu'ils soient portés ou non.

Le Coefficient d'Emprise au Sol ne s'applique pas aux occupations ou utilisations du sol suivantes :

- équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal, à usage de dépendances, piscines réalisées en accompagnement des constructions autorisées dans la zone.

-

1.2. Règles maximales de hauteur

- Au sein du sous-secteur ZA : la hauteur maximum des constructions mesurée au-dessus du sol naturel après aménagement est fixée à 15 mètres en tout point du bâtiment.
Toutefois, la hauteur des bâtiments ne pourra excéder la cote altimétrique figurant au document graphique du secteur 1AUzp.
- Au sein du sous-secteur ZBa1, ZBa2 : la hauteur maximum des constructions, comptée à l'acrotère ou au faîtage de la construction, est fixée à 24 mètres mesurés au-dessus du sol naturel avant aménagement, sans pouvoir excéder 18 mètres mesurés sur l'axe de la voie au droit de la construction.
- Au sein des sous-secteurs ZBb1 et ZBb2 :
 - la hauteur maximum des constructions, comptée à l'acrotère ou au faîtage de la construction, est fixée à 24 mètres mesurés au-dessus du sol naturel avant aménagement, sans pouvoir excéder 21 mètres mesurés sur l'axe de la voie au droit de la construction.
- Au sein du sous-secteur ZCa :
 - la hauteur maximum des constructions, comptée à l'acrotère ou au faîtage des constructions, est fixée à 21 mètres mesurés au-dessus du sol naturel avant aménagement, sans pouvoir excéder 19 mètres mesurés sur l'axe de la voie au droit de la construction.

- Au sein des sous-secteurs ZCa1, ZCb :
 - la hauteur maximum des constructions, comptée à l'acrotère ou au faîtage de la construction, est fixée à 16 mètres mesurés au-dessus du sol naturel avant aménagement, sans pouvoir excéder 13 mètres mesurés sur l'axe de la voie au droit de la construction.
- Au sein du sous-secteur ZD : la hauteur maximum des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement est fixée à 9 mètres au faîtage.
- Au sein du sous-secteur ZE : la hauteur maximum des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement est fixée à 15 mètres au faîtage.
- Au sein du sous-secteur ZG : la hauteur maximum des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement est fixée à 18 mètres au faîtage.
- Au sein du sous-secteur ZH : la hauteur maximum des constructions, comptée à l'acrotère ou au faîtage de la construction, est fixée à 18 mètres mesurés sur l'axe de la RD n°1201 au droit de la construction.
- Dans l'ensemble de la zone Uzp, les règles de hauteur maximale ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faibles emprise (cheminées et autres superstructures légères).

1.3. Implantation et volume

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

■ Au sein des sous-secteurs ZCa, ZCa1, ZCb :

- La hauteur totale des garages semi-enterrés n'excèdera pas la cote du plancher bas du rez-de-chaussée du bâtiment et 3 m par rapport au terrain aménagé.

■ Au sein du sous-secteur ZD :

- Le stationnement en sous-sol est interdit.
- Les caves en sous-sol sont autorisées avec cependant la prise en compte par les acquéreurs des précautions nécessaires à l'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales, ainsi qu'à l'étanchéité de toutes les parties enterrées des ouvrages de construction.

■ Au sein du sous-secteur ZH :

- Les aires de dépôts et stockage, ainsi que les aires de ramassage des déchets, seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public et les lots avoisinants. Elles ne seront pas implantées dans la bande comprise entre la façade et l'alignement de la voie publique.

1.4. Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

1.4.1. Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 2 m et en cas d'implantation en limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Pour les constructions existantes, l'application des règles ci-après se fera sans tenir compte des dispositifs techniques de renforcement de l'isolation thermique par l'extérieure, à condition que leur profondeur ne dépasse pas 30 centimètres.

1.4.2. Règles générales

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée.

Au sein du sous-secteur ZA : les constructions, à l'exception de celles qui ne créent pas de surface de plancher, doivent s'implanter dans le polygone d'implantation défini au document graphique du secteur 1AUzp.

Au sein des sous-secteurs ZBa1, ZBa2, ZBb1, ZBb2 :

- les façades principales des constructions doivent respecter l'implantation préférentielle du bâti définie au document graphique du secteur 1AUzp, avec un retrait maximum total ou partiel limité à 5 mètres.
- les constructions et installations doivent s'implanter dans le polygone d'implantation défini le cas échéant au document graphique du secteur 1AUzp.
- les dispositions des deux alinéas précédents ne s'appliquent pas aux rampes d'accès et ouvrages de soutènement.

Au sein des sous-secteurs ZCa, ZCa1, ZCb :

- les façades principales des constructions doivent respecter l'implantation préférentielle du bâti définie au document graphique du secteur 1AUzp.
- la disposition du précédent alinéa ne s'applique pas aux rampes d'accès et ouvrages de soutènement.

Au sein du sous-secteur ZD :

- les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 6 m par rapport aux limites des voies et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
- les clôtures devront être implantées à l'alignement des voies et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Au sein des sous-secteurs ZE et ZF : l'implantation des constructions jusqu'à l'alignement des voies et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, est autorisée.

Au sein du sous-secteur ZG :

- les constructions et installations doivent être implantées à 6 m par rapport aux limites des voies et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
- en ce qui concerne les stationnements souterrains :
 - s'ils sont totalement enterrés, ils pourront être implantés en limites des voies et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
 - s'ils sont partiellement enterrés, ils devront respecter un recul minimum de 6 m par rapport aux emprises et aux voies.

Au sein du sous-secteur ZH : les constructions pourront s'implanter jusqu'à l'alignement préférentiel indiqué sur le document graphique du secteur 1AUzp.

1.4.3. Cas particuliers :

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée pour les occupations et utilisation du sol suivantes :

- équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les constructions et installations annexes accolées ou non accolées au corps principal de la construction, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain

naturel avant et après terrassement, et la longueur cumulée des façades bordant le domaine public ne dépasse pas 8 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 6 m,

- en cas de stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés (sous réserve des dispositions spécifiques applicables au sous-secteur ZG).
- en cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout stockage ou dépôt dans la bande de recul de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau, en respectant le maintien d'une bande végétale de 5 mètres le long des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

1.5. Implantation par rapport aux limites séparatives

1.5.1. Généralités

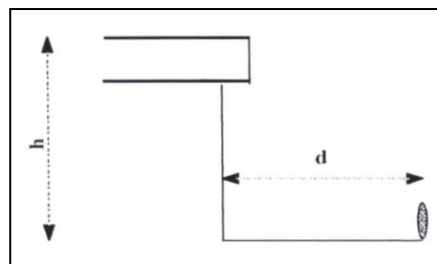
Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 2 m, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine.

Pour les constructions existantes, l'application des règles ci-après se fera sans tenir compte des dispositifs techniques de renforcement de l'isolation thermique par l'extérieure, à condition que leur profondeur ne dépasse pas 30 centimètres.

1.5.2. Règles générales

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction et/ou d'une installation au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale :

- au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points ($d \geq h/3$), sans pouvoir être inférieure à 3 m.



- Au sein du sous-secteur ZA : la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 6 mètres.
- les constructions et installations doivent s'implanter dans le polygone d'implantation défini le cas échéant au document graphique du secteur 1AUzp.
- Au sein des sous-secteurs ZBa1, ZBa2, ZBb1, ZBb2 :
 - l'implantation sur une ou plusieurs limites séparatives est autorisée.
 - les constructions et installations doivent s'implanter dans le polygone d'implantation défini le cas échéant au document graphique du secteur 1AUzp.
 - lorsque les constructions et installations ne s'implantent pas sur une limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 6 mètres.

- les parcs de stationnement couverts pourront être implantés jusqu'en limite de propriété à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3 m par rapport au terrain naturel.
- Au sein des sous-secteurs ZCa, ZCa1, ZCb :
 - l'implantation sur une ou plusieurs limites séparatives est autorisée.
 - lorsque les constructions et installations ne s'implantent pas sur une limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à :
 - 6 mètres dans le cas de pignons aveugles,
 - d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée du terrain après aménagement à l'égout du toit dans les autres cas.
- Au sein du sous-secteur ZD :
 - la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d \geq h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 m.
 - Les piscines et leurs infrastructures doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 mètres minimum.
- Au sein du sous-secteur ZE :
 - la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d \geq h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 m.
- Au sein du sous-secteur ZF :
 - l'implantation sur une ou plusieurs limites séparatives est autorisée.
- Au sein du sous-secteur ZG :
 - la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d \geq h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 m.
 - les stationnements souterrains, s'ils sont totalement enterrés, pourront être implantés en limite des propriétés voisines. S'ils le sont partiellement, ils devront respecter un recul minimum de 4 m rapport aux limites séparatives.
- Au sein du sous-secteur ZH :
 - les constructions et installations doivent s'implanter dans le polygone d'implantation défini le cas échéant au document graphique du secteur 1AUzp.
 - lorsque les constructions et installations ne s'implantent pas sur une limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 6 mètres.

1.5.3. Cas particuliers :

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative :

■ pour les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les stationnements souterrains et leurs infrastructures, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés, (sous réserve des dispositions spécifiques applicables aux sous-secteurs ZBa1, ZBa2, ZBb1, ZBb2 et ZG)
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,

- en cas d'accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune.
- bâtiments annexes ouverts accolés au bâtiment principal, dont la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 6 m,
- bâtiments annexes non accolés au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.
- Les murs de soutènement sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 1,50 m, clôture comprise par rapport au terrain naturel.
- **Les piscines et leurs infrastructures** doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 mètres minimum.

1.6. Implantation sur une même propriété

L'implantation des constructions sur une même propriété est libre, sauf dans un cas : l'implantation de toute nouvelle construction à proximité d'une construction "bioclimatique" ne devra pas gêner son bon fonctionnement.

- Au sein du sous-secteur ZA : deux constructions non contiguës élevées sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 6 mètres.
- Au sein des secteurs ZBa1, ZBa2, ZBb1, ZBb2 :
 - deux constructions non contiguës élevées sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 6 mètres.
 - cette disposition ne concerne pas les parcs de stationnement couverts.
- Au sein des sous-secteurs ZCa, ZCa1, ZCb :
 - deux constructions non contiguës élevées sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à :
 - 6 mètres dans le cas de pignons aveugles,
 - d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée du terrain après aménagement à l'égout du toit dans les autres cas.
 - Les éléments en superstructure des parkings enterrés ne sont pas concernés par cette règle.
- Au sein du sous-secteur ZD :
 - deux constructions non contiguës élevées sur une même propriété doivent être implantées à une distance comptée horizontalement entre tout point d'une façade à l'autre, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d \geq h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 m, sauf dans le cas d'un bâtiment principal et d'une annexe à l'habitation.
- Au sein des sous-secteurs ZE, ZF, ZG : l'implantation des constructions sur une même propriété est libre.
- Au sein du sous-secteur ZH :
 - deux constructions non contiguës élevées sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 6 mètres.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et clôtures

2.1.1. Généralités

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés aux paragraphes « aspect des façades » et « toitures », notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

Les constructions et installations autorisées dans la zone, de par leur nature, leur usage, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types architecturaux innovants et adaptés (façades, percements, toitures), mais qui ne doivent pas dispenser d'une recherche d'intégration au site.

2.1.2. Aspect des façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

- Au sein du sous-secteur ZA :

- Les différents murs de bâtiments ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- Les parties de construction réalisées en bardage métallique présenteront un profil d'onde horizontale.
- L'ensemble des éléments de menuiserie sera de teinte uniforme pour un même bâtiment.
- Les façades et pignons devront faire l'objet d'un traitement architectural soigné. Les façades latérales et postérieures devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- Sont interdits les matériaux d'aspect tôle ondulées, amiante-ciment, papier goudronné.

- Au sein des sous-secteurs ZBa1, ZBa2, ZBb1, ZBb2 :

- Les différents murs de bâtiments ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.
- Les parties en superstructure des parkings souterrains recevront un traitement architectonique.
- Les parties de construction réalisées en bardage métallique ne pourront excéder 30 % de la surface de façade des constructions et présenteront un profil d'onde horizontale.
- Les bardages métalliques sont interdits sur les façades donnant sur une voie publique.
- Les façades et pignons devront faire l'objet d'un traitement architectural soigné. Les façades latérales et postérieures devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- Sont interdits les matériaux d'aspect tôle ondulées, amiante-ciment, papier goudronné.
- Les garde-corps, lorsqu'ils existent, devront structurer horizontalement les bâtiments.

- Au sein des sous-secteurs ZCa, ZCa1, ZCb :

- Une unité d'aspect devra être recherchée par un traitement identique de toutes les façades (matériaux et coloration).
- L'usage de matériaux apparents est limité à ceux d'aspect : pierre calcaire blanche, enduits grattés de ton pierre (à l'exclusion d'enduits de type tyrolien), bois.

- Les différents murs d'un bâtiment, y compris annexes et locaux techniques, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
 - Les enduits de parements des murs extérieurs seront de tons clairs, par exemple de teinte grise, beige, ocre beige etc.
 - Les incrustations ponctuelles de pierres sont interdites.
 - Les menuiseries extérieures d'aspect aluminium naturel sont interdites.
 - Les annexes, ainsi que les garages, devront présenter une unité d'aspect des matériaux avec la construction principale.
 - Tous les motifs de serrurerie compliqués, empruntés au folklore d'autres régions sont exclus.
 - Tout pastiche architectural est interdit.
 - Les parties en superstructure des sous-sols enterrés ou semi-enterrés feront l'objet d'un calepinage architectonique soigné.
- Au sein du sous-secteur ZD :
- Une unité d'aspect devra être recherchée par un traitement identique de toutes les façades (matériaux et coloration).
 - L'usage de matériaux apparents est limité à ceux d'aspect : pierre calcaire blanche, enduits grattés de ton pierre (à l'exclusion d'enduits de type tyrolien), bois.
 - Les différents murs d'un bâtiment, y compris annexes et locaux techniques, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
 - Les enduits de parements des murs extérieurs seront de tons clairs, par exemple de teinte grise, beige, ocre beige etc.
 - Les incrustations ponctuelles de pierres sont interdites.
 - Les menuiseries extérieures d'aspect aluminium naturel sont interdites.
 - Les annexes, ainsi que les garages, devront présenter une unité d'aspect des matériaux avec la construction principale.
 - Tous les motifs de serrurerie compliqués, empruntés au folklore d'autres régions sont exclus.
 - Tout pastiche architectural est interdit.
- Au sein du sous-secteur ZG :
- Les constructions et installations d'aspect madriers pleins apparents assemblés à mi-bois, style chalet, sont interdites, y compris pour les constructions et installations annexes.
 - L'aspect minéral devra être dominant en façade, à l'exception des constructions à vocation commerciale et de service. Celles-ci devront être conçues dans un souci de transparence et de légèreté, avec des dominantes de verre ou de toile, alliant des matériaux nobles d'aspect tel que l'acier inoxydables ou dérivé, le cuivre, le zinc patiné ou dérivé.
- Au sein du sous-secteur ZH :
- Les différents murs de bâtiments ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.
 - Les parties en superstructure des parkings souterrains recevront un traitement architectonique.
 - Les parties de construction réalisées en bardage métallique ne pourront excéder 30 % de la surface de façade des constructions et présenteront un profil d'onde horizontale.
 - Les bardages métalliques sont interdits sur les façades donnant sur une voie publique.

- Les façades et pignons devront faire l'objet d'un traitement architectural soigné. Les façades latérales et postérieures devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- Sont interdits les matériaux d'aspect tôle ondulées, amiante-ciment, papier goudronné.
- Les garde-corps, lorsqu'ils existent, devront structurer horizontalement les bâtiments.

2.1.3. Toitures

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains et semi enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine lorsqu'elles sont autorisées, ainsi qu'aux panneaux solaires et photovoltaïques.

Les constructions et installations admises dans la zone induisent des types de toitures spécifiques et adaptés, compte tenu de leur usage, de l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que de leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure.

2.1.3.1. Forme et volume des toitures

- Au sein des sous-secteurs ZBa1, ZBa2, ZBb1, ZBb2 :
 - Les toitures auront une pente comprise entre 0 et 10 % ou supérieure ou égale à 45%.
 - Elles pourront être traitées en toiture terrasse.
 - Des dispositions différentes pourront être tolérées pour les toitures réalisées en éléments courbes.
 - Les enseignes devront s'intégrer aux volumes bâtis et ne pourront excéder la hauteur du faîtage ou de l'acrotère.
- Au sein des sous-secteurs ZCa, ZCa1, ZCb :
 - Les toitures en terrasses, accessibles ou non, sont autorisées.
 - Les toitures à double pentes sont autorisées dès lors que les versants constituant la toiture sont parallèles à l'axe de la voie au droit de laquelle s'implante la construction et que leur pente moyenne est supérieure à 45 %.
 - Les toitures courbes sont autorisées, dès lors que leur pente moyenne est supérieure à 45 %.
 - La hauteur totale des enseignes n'excédera pas 5 m comptés depuis le plancher du bas du rez-de-chaussée du bâtiment sur lequel elles viendront en applique.
- Au sein du sous-secteur ZD :
 - La pente des toitures devra être comprise entre 50 % et 70 %.
 - Les toitures seront constituées d'au moins deux versants.
 - Dans le cas de toitures à pans, la pente des toitures doit être comprise entre 40% et 60%. Toutefois, des pentes inférieures ou supérieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas... Les couvertures de piscine ne sont pas concernées par ces règles de forme et volume des toitures.
 - Les toitures plates ou à faible pente peuvent être admises sur l'ensemble de l'emprise de la construction si elles sont d'aspect compatible avec l'environnement bâti ou végétalisées.
- Au sein du sous-secteur ZG :
 - La pente et le nombre de pans de toiture ne sont pas réglementés. Toutefois, ils devront être adaptés à l'usage ainsi qu'à l'environnement architectural et urbain du centre.

- Les toitures plates ou à faible pente peuvent être admises sur l'ensemble de l'emprise de la construction si elles sont d'aspect compatible avec l'environnement bâti ou végétalisées.

- Au sein du sous-secteur ZH :

- Les toitures auront une pente comprise entre 0 et 10 % ou supérieure ou égale à 45%.
- Elles pourront être traitées en toiture terrasse.
- Des dispositions différentes pourront être tolérées pour les toitures réalisées en éléments courbes.
- Les enseignes devront s'intégrer aux volumes bâtis et ne pourront excéder la hauteur du faîtage ou de l'acrotère.

2.1.4. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si elles existent, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

- Au sein du sous-secteur ZA :

- Sont interdits les matériaux d'aspect tôle ondulées, amiante-ciment, papier goudronné.
- Les centrales de traitement d'air, si elles existent, ne pourront dépasser la hauteur de l'acrotère. Les autres ouvrages techniques, à l'exception des cheminées, ne devront pas dépasser le plan de toiture.
- Pour les clôtures en limite d'opération et entre parcelles :
 - Interdiction de parties pleines d'une longueur supérieure à 2 mètres.
 - Hauteur constante de 2 mètres.
 - Réalisation obligatoire en treillis soudé ou métallerie de couleur verte.
 - Doublage obligatoire d'une haie végétale constituée de végétaux d'essences variées.
- Pour les clôtures le long des voiries internes de la ZAC :
 - Ces clôtures pourront comporter des parties pleines en liaison directe avec les dispositifs d'accès d'une parcelle : portail, guérites, etc., et pourront servir de support à la signalisation de l'entreprise.
 - Hauteur maximale admise de 2 mètres. Dans le cas de terrain en pentes, les hauteurs définies ci-dessus seront considérées moyennes entre redents, entendu que la différence altimétrique entre redents ne pourra excéder 0,40 m.
 - Réalisation obligatoire en treillis soudé ou métallerie de couleur verte.
 - Doublage obligatoire d'une haie végétale constituée de végétaux d'essences varié

- Au sein des sous-secteurs ZBa1, ZBa2, ZBb1, ZBb2 :

- Sont interdits les matériaux d'aspect tôle ondulées, amiante-ciment, papier goudronné.
- Les ouvrages techniques, à l'exception des cheminées, ne devront pas dépasser le plan de toiture.
- Pour les clôtures en limite séparatives et entre parcelles :
 - Interdiction de parties pleines.
 - Hauteur maximale de 2 mètres.

- Réalisation obligatoire en treillis soudé ou métallerie de couleur verte.
- Doublage obligatoire d'une haie végétale constituée de végétaux d'essences variées.
- Pour les clôtures le long des voiries internes de la ZAC :
 - Ces clôtures pourront comporter des parties pleines en liaison directe avec les dispositifs d'accès d'une parcelle : portail, guérites, etc., et pourront servir de support à la signalisation de l'entreprise.
 - Hauteur constante de 2 mètres.
 - Elles seront constituées d'un muret de soubassement d'une hauteur de 0,5 m, surmonté d'une grille à barreaudage métallique d'une hauteur de 1,5 m.
 - Dans le cas de terrain en pentes, les hauteurs définies ci-dessus seront considérées moyennes entre redents, entendu que la différence altimétrique entre redents ne pourra excéder 0,40 m.
 - Doublage obligatoire d'une haie végétale constituée de végétaux d'essences variées.
- Au sein des sous-secteurs ZCa, ZCa1, ZCb :
 Pour les toits en pentes, les matériaux de couverture devront être d'aspect tuile, ardoise, zinc, cuivre.
 - Pour les clôtures en limite séparatives et entre parcelles ou à l'intérieur du lot :
 - Interdiction de parties pleines.
 - Hauteur maximale de 1 mètre.
 - Réalisation obligatoire en treillis soudé ou métallerie de couleur verte.
 - Doublage obligatoire d'une haie végétale constituée de végétaux d'essences variées.
 - Pour les clôtures le long des voies :
 - Ces clôtures pourront comporter des parties pleines en liaison directe avec les dispositifs d'accès d'une parcelle : portail, guérites, etc.
 - Hauteur de 1 mètre, sauf sujétions exceptionnelles de soutènement le long des voies.
 - Elles seront constituées d'un muret de soubassement d'une hauteur de 0,4 m, surmonté d'une grille à barreaudage métallique d'une hauteur de 0,6 m.
 - Dans le cas de terrain en pentes, les hauteurs définies ci-dessus seront considérées moyennes entre redents, entendu que la différence altimétrique entre redents ne pourra excéder 0,30 m.
 - Doublage obligatoire d'une haie végétale constituée de végétaux d'essences variées.
- Au sein du sous-secteur ZD :
 - Les matériaux de couverture devront être d'aspect tuile, ardoise, zinc, cuivre.
 - Pour les clôtures le long des voies et entre parcelles :
 - Ces clôtures pourront comporter des parties pleines en liaison directe avec les dispositifs d'accès d'une parcelle : portail, guérites, etc.
 - Hauteur maximale de 1,5 mètre,
 - Elles seront constituées éventuellement d'un muret de soubassement d'une hauteur de 0,2 m, surmonté d'un grillage métallique.
 - Doublage obligatoire d'une haie végétale constituée de végétaux d'essences variées.
 - Les portails et portillons devront être traités dans la même teinte que les menuiseries extérieures.
- Au sein du sous-secteur ZH :
 Les ouvrages techniques, à l'exception des cheminées, ne devront pas dépasser le pan de toiture.
 - Pour les clôtures en limite séparatives et entre parcelles :
 - Interdiction de parties pleines.
 - Hauteur maximale de 2 mètres.
 - Réalisation obligatoire en treillis soudé ou métallerie de couleur verte.
 - Doublage obligatoire d'une haie végétale constituée de végétaux d'essences variées.

- Pour les clôtures le long des voiries internes de la ZAC :
 - Ces clôtures pourront comporter des parties pleines en liaison directe avec les dispositifs d'accès d'une parcelle : portail, guérites, etc., et pourront servir de support à la signalisation de l'entreprise.
 - Hauteur constante de 2 mètres.
 - Elles seront constituées d'un muret de soubassement d'une hauteur de 0,5 m, surmonté d'une grille à barreaudage métallique d'une hauteur de 1,5 m.
 - Dans le cas de terrain en pentes, les hauteurs définies ci-dessus seront considérées moyennes entre redents, entendu que la différence altimétrique entre redents ne pourra excéder 0,40 m.
 - Doublage obligatoire d'une haie végétale constituée de végétaux d'essences variées.
- Au sein du sous-secteur ZE :
 - Pour les clôtures le long des voies :
 - Ces clôtures pourront comporter des parties pleines en liaison directe avec les dispositifs d'accès d'une parcelle : portail, guérites, etc.
 - Hauteur maximale de 1,5 mètre,
 - Elles seront constituées éventuellement d'un muret de soubassement d'une hauteur de 0,2 m, surmonté d'une grille à barreaudage métallique ou d'un grillage.
 - Doublage obligatoire d'une haie végétale constituée de végétaux d'essences variées.
 - Au sein du sous-secteur ZG :
 - Hauteur maximale de 1,5 mètres.
 - Elles seront constituées d'un grillage qui pourra être supporté par un muret d'une hauteur de 0,2 m.

2.1.5. Antenne et paraboles :

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

- Le nombre d'antennes ou paraboles individuelles et collectives doit être limité à une par propriété ou copropriété.
- Si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces publics et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

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

La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

L'emploi des enrochements non maçonnés pour la réalisation de soutènement des terres est interdit.

Les haies séparatives mono végétales sont interdites.

- Dans l'ensemble du secteur Uzp, un plan de plantation accompagnera obligatoirement chaque demande de permis de construire. Les plantations d'arbres seront effectuées au plus tard dans l'année suivant la première construction réalisée sur le lot considéré.
- Au sein des sous-secteurs ZA, ZBa1, ZBa2, ZBb1, ZBb2, ZCa, ZCa1, ZCb, ZH :

- Dans l'emprise des parcelles, des plantations d'arbres seront obligatoirement réalisées pour créer des masses végétales continues. Ces bosquets seront composés d'essences végétales locales, et devront comporter :
 - Dans les sous-secteurs ZA, ZBa1, ZBa2, ZBb1, ZBb2 : un arbre de haute tige 10/12 pour 200 m² de surface plantée et engazonnée.
 - Dans les sous-secteurs ZCa, ZCa1, ZCb : un arbre de haute tige 14/16 pour 200 m² de surface plantée et engazonnée.
 - Dans le sous-secteur ZH : un arbre de haute tige pour 200 m² de surface plantée et engazonnée ou plantée d'arbustes.
 - Les aires de stationnement seront obligatoirement plantées :
 - Dans les sous-secteurs ZA, ZBa1, ZBa2, ZBb1, ZBb2, ZH : à raison d'un arbre de haute tige 14/16 pour 4 places. De plus, elles seront structurées par des haies à créer, destinées à masquer le parking.
 - Dans les sous-secteurs ZCa, ZCa1, ZCb : à raison d'un arbre pour 4 places. De plus, elles seront structurées par des haies à créer, destinées à masquer le parking.
 - Les surfaces restantes hors emprises des bâtiments, aires de circulation et de stationnement seront impérativement :
 - Dans le sous-secteur ZA : engazonnées ou plantées de massifs arbustifs floraux.
 - Dans les sous-secteurs ZBa1, ZBa2, ZBb1, ZBb2, ZH : engazonnées.
 - Dans les sous-secteurs ZCa, ZCa1, ZCb : engazonnées ou plantées.
 - Sur les limites séparatives, et le long des voies de desserte, des plantations par masses végétales composées d'arbustes et d'arbres de haute tige 10/12 en mélange sont obligatoires. Dans le sous-secteur ZA, ces plantations seront d'essence locale.
 - Les arbres à abattre seront remplacés par :
 - Dans les sous-secteurs ZBa1, ZBa2, ZBb1, ZBb2, ZH : des arbres d'essence similaire et de circonférence 14/16.
 - Dans les sous-secteurs ZCa, ZCa1, ZCb : des arbres de haute tige 14/16 d'essence similaire.
 - Cas particulier au sein des sous-secteurs ZCa, ZCa1, ZCb, ZH :
 - Les aires de stockage d'ordures ménagères seront masquées à la vue et traités en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment et le paysage extérieur. Le stockage se fera soit dans des annexes, couvertes ou non, intégrées au volume général du bâtiment, soit des aires entourées de merlons plantés.
 - Cas particulier au sein des sous-secteurs ZCa, ZCa1, ZCb :
 - L'aménagement d'aires collectives de jeux représentant 5 % de la surface du lot sera exigé à chaque demander de permis de construire.
- Au sein du sous-secteur ZD :
- Les espaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige 14/16 tous les 100 m² de terrain non occupé par des constructions ou voiries.
 - Un minimum de 50 % de la surface privative sera traité en espaces verts.
 - Les arbres à abattre seront remplacés par des arbres de haute tige 14/16 d'essence similaire.
- Au sein du sous-secteur ZE :

- Les espaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige 14/16 tous les 200 m² de terrain non occupé par des constructions ou voiries.
- Un minimum de 20 % de la surface privative sera traité en espaces verts.
- Au sein du sous-secteur ZG : l'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés et d'aires de jeux.

3.2. Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Les constructions, travaux, installations et aménagement autorisés doivent être compatibles avec **les éléments de nature en ville repérés dans l'Orientation de Programmation et d'Aménagement thématique**.

3.3. Prescriptions concernant la préservation des éléments de paysages, sites et secteurs à protéger pour des motifs écologiques

3.3.1. Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

3.3.2. Haies et boisements protégés

Les haies et boisements repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (patrimoine paysager) doivent être préservés.

4. Stationnement (véhicules motorisés et vélos)

4.1. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

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

Les stationnements, hors stationnements réalisés en superstructure, devront être traités dans un matériau favorisant la perméabilité du sol et accompagnés d'un volet paysager qualitatif.

Pour le stationnement des deux roues :

- pour les établissements scolaires et de formation, il est exigé un espace couvert, équipé de supports de cadénassage, et facile d'accès, correspondant aux besoins de l'équipement.
- pour les autres constructions, le stationnement des deux roues n'est pas réglementé, mais doit être adapté aux besoins de l'opération.
- **Concernant le stationnement des deux-roues, il est exigé :**
 - **pour les constructions et installations à usage d'habitat collectif et de bureaux :**
 - un local spécifique, fermé et accessible de plein pied, correspondant au minimum à 1m² par logement et de 2m² par 100m² de bureau.

- **pour les établissements scolaires et de formation :**

- un espace couvert, équipé de supports de cadenassage, et facile d'accès, correspondant aux besoins de l'équipement.

- **Concernant le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé au minimum :**

- **pour les constructions et installations à usage de bureaux :**

- Au sein du sous-secteur ZA : une surface de stationnement au moins égale à 100 % de la surface de plancher affectée à l'usage de bureaux sera réalisée.
- Au sein des sous-secteurs ZBa1, ZBa2, ZBb1, ZBb2, ZCa, ZCa1, ZCb, ZG et ZH :
- Par tranche inférieure ou égale à 30 m² de surface de plancher, il sera créé 1 place de stationnement intégrée à la construction, en sous-sol ou en rez-de-chaussée.
- Cas particulier au sein des sous-secteurs ZBa1, ZBa2, ZBb1, ZBb2 : pour les locaux de bureaux (y compris les locaux abritant des prestataires de services) situés en rez-de-chaussée d'une construction comportant des surfaces affectées à une autre destination que la destination bureaux (construction à usage mixte), il sera créé 1 place de stationnement intégrée à la construction, en sous-sol ou en rez-de-chaussée, par tranche inférieure ou égale à 50 m² de surface de plancher.
- 50 % au maximum des emplacements de stationnement pourront cependant être implantés en surface.
- Des aires de livraison seront à prévoir en fonction du type d'activité.

- **pour les constructions et installations à usage d'artisanat :**

- Au sein du sous-secteur ZA : il sera créé 1 place de stationnement par tranche inférieure ou égale à 50 m² de surface de plancher. Des aires de livraison seront à prévoir en fonction du type d'activité.
- Au sein des sous-secteurs ZBa1, ZBa2, ZBb1, ZBb2, ZCa, ZCa1, ZCb, ZG et ZH :
- Par tranche inférieure ou égale à 30 m² de surface de plancher, il sera créé 1 place de stationnement intégrée à la construction, en sous-sol ou en rez-de-chaussée.
- Cas particulier au sein des sous-secteurs ZBa1, ZBa2, ZBb1, ZBb2 : pour les locaux abritant des prestataires de services situés en rez-de-chaussée d'une construction comportant des surfaces affectées à une autre destination que la destination bureaux (construction à usage mixte), il sera créé 1 place de stationnement intégrée à la construction, en sous-sol ou en rez-de-chaussée, par tranche inférieure ou égale à 50 m² de surface de plancher.
- 50 % au maximum des emplacements de stationnement pourront cependant être implantés en surface.
- Des aires de livraison seront à prévoir en fonction du type d'activité.

- **pour les constructions et installations à usage d'entrepôts :**

- Au sein du sous-secteur ZA : il sera créé 1 place de stationnement par tranche inférieure ou égale à 50 m² de surface de plancher. Des aires de livraison seront à prévoir en fonction du type d'activité.

- **pour les constructions et installations et à usage de commerce :**

- Au sein du sous-secteur ZA : outre les véhicules de services ou de livraison, il devra être prévu 1 place pour 25 m² de surface de plancher.

- Au sein des sous-secteurs ZBa1, ZBa2, ZBb1, ZBb2 et ZH :
- Par tranche inférieure ou égale à 25 m² de surface de plancher dans les sous-secteurs ZBa1, ZBa2 et ZBb1, et 30 m² de surface de plancher dans le sous-secteur ZBb2, il sera créé 1 place de stationnement intégrée à la construction, en sous-sol ou en rez-de-chaussée.
- Pour les locaux de commerces situés en rez-de-chaussée d'une construction comportant des surfaces affectées à une autre destination que la destination bureaux (construction à usage mixte), il sera créé 1 place de stationnement intégrée à la construction, en sous-sol ou en rez-de-chaussée, par tranche inférieure ou égale à 50 m² de surface de plancher.
- 50 % au maximum des emplacements de stationnement pourront cependant être implantés en surface.
- Des aires de livraison seront à prévoir en fonction du type d'activité.
- Au sein des sous-secteurs ZCa, ZCa1, ZCb, ZG :
- Par tranche inférieure ou égale à 25 m² de surface de plancher, il sera créé 1 place de stationnement intégrée à la construction, en sous-sol ou en rez-de-chaussée.
- 50 % au maximum des emplacements de stationnement pourront cependant être implantés en surface.
- Des aires de livraison seront à prévoir en fonction du type d'activité.

- **pour les constructions et installations à usage polyvalent (restauration, hébergement hôtelier et touristique, etc.) :**
- Au sein du sous-secteur ZA, ZBa1, ZBa2, ZBb1, ZBb2 et ZH : 1 place par chambre d'hôtel et 1 place par 10 m² de surface de plancher pour les autres vocations.

- **pour les constructions et installations à usage de logement :**
- Au sein du sous-secteur ZA, ZBa1, ZBa2, ZBb1 et ZH : 2 places par logement, dont 1 couverte.
- Au sein du sous-secteur ZBb2 : 1,7 places par logement, dont 1 couverte.
- Au sein des sous-secteurs ZCa, ZCa1, ZCb : 2 places par logement, intégrées à la construction, en sous-sol ou semi-enterrées.
- Au sein du sous-secteur ZD : 2 places par logement dont 1 couverte, plus une en dehors du périmètre clos du lot.
- Au sein du sous-secteur ZG : 2 places par logement, intégrées à la construction, en sous-sol ou semi-enterrées. Toutefois, 10 % au minimum et 30 % au maximum de ces emplacements devront être réservés pour le stationnement des visiteurs. Ces places de stationnement pourront être non couvertes et situées en surface.
- Dans le sous-secteur ZE, le stationnement des véhicules automobiles n'est pas réglementé, mais doit être adapté aux besoins de l'opération.

- **Dans l'ensemble de la zone Uzp, en cas de construction à usage multiple, le nombre total de stationnement sera égal à la somme du nombre de places exigées pour chaque type d'opération.**

SECTION III – Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, et d'accès aux voies ouvertes au public

1.1.1. Dispositions concernant les accès

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

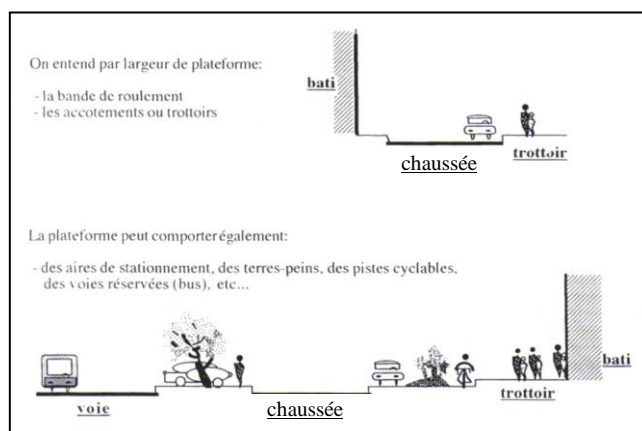
Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit préalablement à l'exécution des travaux obtenir une autorisation d'accès, précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

- Dans les sous-secteurs ZBa1, ZBa2, ZBb1, ZBb2, les accès auront une largeur minimale de 6 mètres.
- Dans le sous-secteur ZD : les accès auront une largeur minimale de 4 mètres.
- Dans le sous-secteur ZH : Les accès auront une largeur minimale de 6 mètres.

1.1.2. Dispositions concernant la voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent.



- Dans les sous-secteurs ZA, ZBa1, ZBa2, ZBb1, ZBb2, les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique, si elles se terminent en impasse, doivent être aménagées avec :
 - Une largeur de plateforme de 10 mètres dont 7 mètres de chaussée.
 - Une aire de retournement, permettant aux véhicules de collecte des ordures ménagères, d'incendie et de secours de faire demi-tour, de 20 m de diamètre.
- Dans les sous-secteurs ZCa, ZCa1, ZCb, ZD, les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique, si elles se terminent en impasse, doivent être aménagées avec :
 - Une largeur de plateforme de 8 mètres dont 6 mètres de chaussée.
 - Une aire de retournement, permettant aux véhicules de collecte des ordures ménagères, d'incendie et de secours de faire demi-tour, de 18 m de diamètre.
- Dans le sous-secteur ZE, les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique doivent être aménagées avec :
 - Une largeur de plate-forme égale ou supérieure à 8 mètres et une largeur minimale de chaussée de 5 mètres.
 - Lorsque les voies sont en sens unique de circulation, une largeur de plate-forme égale ou supérieure à 6 mètres et une largeur minimale de chaussée de 3,50 mètres.
 - Lorsqu'elles se terminent en impasse et ont une longueur de plus de 50 mètres, une aire de retournement, permettant aux véhicules de collecte des ordures ménagères, d'incendie et de secours de faire demi-tour.
- Dans le sous-secteur ZF, la configuration des voies de desserte n'est pas réglementée.
- Dans le sous-secteur ZG, les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique doivent être aménagées :
 - Avec une largeur de plate-forme de 8 mètres et une largeur minimale de chaussée de 6 mètres.
 - Lorsqu'elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.
- Dans le sous-secteur ZF, la configuration des voies de desserte n'est pas réglementée.

1.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Toute construction génératrice de déchets devra être dotée de locaux ou d'aires spécialisés, de taille suffisante et aisément accessibles, destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective.

Dans les sous-secteurs ZA, ZBa1, ZBa2, ZBb1, ZBb2, ZCa, ZCa1, ZCb, ZH, ZG: les locaux ou emplacements nécessaires au stockage des conteneurs nécessaires à l'évacuation des déchets seront inclus dans le volume des constructions.

2. Desserte par les réseaux

2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions d'un assainissement collectif

2.1.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils devront être conformes aux normes en vigueur.

2.1.2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux de filtre des piscines seront raccordées au réseau d'eaux usées.

2.1.3 Électricité

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

2.1.4. Éclairage des voies

Les voies privées ouvertes à la circulation publique doivent se conformer aux dispositions applicables dans la commune, en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

2.2. Conditions de maîtrise de l'imperméabilité des sols, des débits d'eaux pluviales

2.2.1. Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales communal, s'il existe,
- dans le fossé non routier ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement et dans les sous-secteurs ZA, ZBa1, ZBa2, ZBb1, ZBb2, ZCa, ZCa1, ZCb, ZE, ZH : inférieur ou égal à 10 l/s et par hectare de terrain.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre à la voirie.

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux usées et faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

Pour les constructions et installations existantes, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

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

Les ouvrages techniques, les infrastructures routières, piétonnes et cycles, les aires de stationnement, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront faire l'objet d'une étude de gestion des eaux pluviales spécifiques afin de déterminer les conditions de maîtrise de débit des eaux pluviales, indépendamment des règles du Schéma Gestion Eaux Pluviales.

2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

CHAPITRE 3 : LA ZONE UE

SECTION I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

ARTICLE LIMINAIRE

La zone UE concerne les secteurs à vocation principale d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Des dispositions réglementaires spécifiques sont introduites afin de permettre leur gestion et leur développement dans des conditions adaptées à leurs contraintes et à leurs spécificités.

La zone UE comprend :

- Un secteur UE à vocation dominante d'équipements publics et collectifs,
- un secteur UEgv à vocation de sédentarisation des gens du voyage,
- un secteur UEr réservé à la gestion et au fonctionnement de l'infrastructure autoroutière.

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, types d'activités interdites, destinations et sous-destinations

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits les usages et affectations du sol ne figurant pas à l'article 1.2 ci-après.

1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

■ Dans la zone UE, sont admis uniquement :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences techniques et/ou fonctionnelles.
- les aménagements, les constructions et installations à vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif ainsi que les logements de fonction ou d'accompagnement de ces équipements.
- les exhaussements et les affouillements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements admis dans la zone.
- la reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dans un délai de 10 ans, à condition que :
 - la reconstruction respecte les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels et du Plan de Prévision des Risques Technologiques en vigueur.
 - il ne soit pas concerné par un Emplacement Réservé ou un périmètre défini au titre du L424-1 du Code de l'Urbanisme, tels qu'institués par le PLU, ou compatible avec ces derniers.
 - sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux usages et affectations du sol admises dans la zone considérée.

- la capacité des réseaux et des accès qui la desservent soit suffisante.
- la reconstruction respecte les dispositions du paragraphe II.2 du présent règlement concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.
- les clôtures, dans les conditions définies à l'article II.2.

■ **Dans le secteur UEgv, sont admis uniquement :**

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences techniques et/ou fonctionnelles.
- le stationnement des caravanes pour les gens du voyage sous réserve d'une bonne intégration au site.
- les constructions et installations nécessaires à la sédentarisation des gens du voyage.

■ **Dans le secteur UEr, sont admis uniquement :**

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences techniques et/ou fonctionnelles.
- les aménagements, les constructions, les installations et dépôts nécessaires au fonctionnement du service autoroutier et routier.
- les exhaussements et les affouillements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements admis dans la zone.
- la reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dans un délai de 10 ans, à condition que :
 - la reconstruction respecte les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels et du Plan de Prévision des Risques Technologiques en vigueur.
 - il ne soit pas concerné par un Emplacement Réservé ou un périmètre défini au titre du L424-1 du Code de l'Urbanisme, tels qu'institués par le PLU, ou compatible avec ces derniers.
 - sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux usages et affectations du sol admises dans la zone considérée.
 - la capacité des réseaux et des accès qui la desservent soit suffisante.
 - la reconstruction respecte les dispositions du paragraphe II.2 du présent règlement concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

SECTION II - Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Règles maximales de hauteur

La hauteur n'est pas réglementée, mais doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

1.2. Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

1.2.1. Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 2 m et en cas d'implantation en limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Pour les constructions existantes, l'application des règles ci-après se fera sans tenir compte des dispositifs techniques de renforcement de l'isolation thermique par l'extérieure, à condition que leur profondeur ne dépasse pas 30 centimètres.

1.2.2. Règle générale :

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée.

1.3. Implantation par rapport aux limites séparatives

1.3.1. Généralités

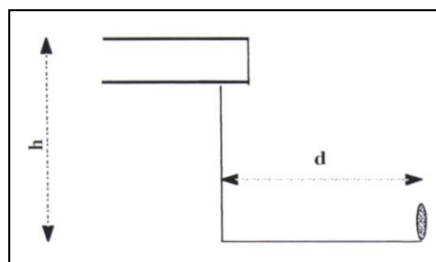
Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 2 m, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine.

Pour les constructions existantes, l'application des règles ci-après se fera sans tenir compte des dispositifs techniques de renforcement de l'isolation thermique par l'extérieure, à condition que leur profondeur ne dépasse pas 30 centimètres.

1.3.2. Règles générales

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction et/ou d'une installation au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale :

- au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points ($d \geq h/3$), sans pouvoir être inférieure à 3 m.



1.3.3. Cas particuliers

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative :

■ pour les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les stationnements souterrains et leurs infrastructures, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,
- en cas d'accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune.
- bâtiments annexes ouverts accolés au bâtiment principal, dont la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 6 m,
- bâtiments annexes non accolés au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.
- Les murs de soutènement sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 1,50 m, clôture comprise par rapport au terrain naturel.

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout stockage ou dépôt dans la bande de recul de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau, en respectant le maintien d'une bande végétale de 5 mètres le long des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

1.4. Implantation sur une même propriété

- L'implantation des constructions sur une même propriété est libre, sauf dans un cas : l'implantation de toute nouvelle construction à proximité d'une construction "bioclimatique" ne devra pas gêner son bon fonctionnement.
- Toutefois une implantation optimale sera recherchée au regard de l'ensoleillement et de l'éclairement naturel.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et clôtures

2.1.1. Généralités

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés aux paragraphes « aspect des façades » et « toitures », notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction.

Sont alors autorisés les types architecturaux adaptés à la nature et au fonctionnement des constructions autorisées.

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

2.1.2. Aspect des façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

2.1.3. Toitures

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains et semi enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine lorsqu'elles sont autorisées, ainsi qu'aux panneaux solaires et photovoltaïques.

Les constructions et installations admises dans la zone induisent des types de toitures spécifiques et adaptés, compte tenu de leur usage, de l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que de leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure.

Cependant, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

2.1.4. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si elles existent, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.1. Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

■ Dans les secteurs UE et UEgv

Il est exigé que le terrain d'assiette de l'opération de construction soit traité en surfaces non imperméabilisées sur au moins 30% de la surface du terrain d'assiette, hors terrasses aménagées et stationnements (les toitures terrasses végétalisées peuvent être prises en compte dans le calcul des surfaces non imperméabilisées).

3.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces publics et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

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

La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

L'emploi d'enrochements non maçonnés pour la réalisation de soutènement des terres est interdit.

Les haies séparatives mono végétales sont interdites.

■ Dans les secteurs UE et UEgv

Il est exigé que le terrain d'assiette de toute opération soit :

- traité en espaces collectifs aménagés sur au moins 15% de sa surface et ce, hors voirie et stationnement. Ces espaces devront être organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne devront pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès,
- aménagé en espaces verts et plantés, sur la totalité des espaces libres non affectés,
- planté sur les aires de stationnement de surface.

3.3. Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Les constructions, travaux, installations et aménagement autorisés doivent être compatibles avec **les éléments de nature en ville repérés dans l'Orientation de Programmation et d'Aménagement thématique**.

3.4. Prescriptions concernant la préservation des éléments de paysages, sites et secteurs à protéger pour des motifs écologiques

3.4.1. Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

3.4.2. Haies et boisements protégées

Les haies et boisements repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (patrimoine paysager) doivent être préservés.

4. Stationnement (véhicules motorisés et vélos)

4.1. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

4.1.1. Généralités

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

Le stationnement des véhicules automobiles n'est pas réglementé, mais doit être adapté aux besoins de l'opération.

Pour le stationnement des deux roues :

- pour les établissements scolaires et de formation, il est exigé un espace couvert, équipé de supports de cadénassage, facile d'accès, et correspondant aux besoins de l'équipement.
- pour les autres constructions, le stationnement des deux roues n'est pas réglementé, mais doit être adapté aux besoins de l'opération.

Les stationnements devront être traités dans un matériau favorisant la perméabilité du sol et accompagnés d'un volet paysager qualitatif.

4.1.2. Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, l'aménagement des places de stationnement non réalisées est admis sur un autre terrain situé à moins de 200 m de l'opération.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du présent règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues au présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

SECTION III – Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, et d'accès aux voies ouvertes au public

1.1.1. Dispositions concernant les accès

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit préalablement à l'exécution des travaux obtenir une autorisation d'accès, précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

1.1.2. Dispositions concernant la voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent.

1.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Toute opération le nécessitant doit être dotée de locaux ou d'emplacement spécialisés aisément accessibles afin de recevoir les conteneurs d'ordure ménagère pour la collecte sélective.

2. Desserte par les réseaux

2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions d'un assainissement collectif

2.1.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils devront être conformes aux normes en vigueur.

2.1.2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux de filtre des piscines seront raccordées au réseau d'eaux usées.

2.1.3 Électricité

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

2.1.4. Éclairage des voies

Les voies privées ouvertes à la circulation publique doivent se conformer aux dispositions applicables dans la commune, en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

2.2. Conditions de maîtrise de l'imperméabilité des sols, des débits d'eaux pluviales

2.2.1. Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales communal, s'il existe,
- dans le fossé non routier ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre à la voirie.

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux usées et faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

Pour les constructions et installations existantes, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

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

Les ouvrages techniques, les infrastructures routières, piétonnes et cycles, les aires de stationnement, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront faire l'objet d'une

étude de gestion des eaux pluviales spécifiques afin de déterminer les conditions de maîtrise de débit des eaux pluviales, indépendamment des règles du Schéma Gestion Eaux Pluviales.

2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

CHAPITRE 4 : LA ZONE UX

SECTION I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

ARTICLE LIMINAIRE

La zone UX est une zone à vocation spécifique de gestion et de développement des activités économiques.

Au sein de la zone UX sont distingués des secteurs :

- UX1, à dominante artisanale et industrielles.
- UX1a, à dominante artisanale, industrielle, commerciale et de services.
- UX2, à dominante commerciale et tertiaire.

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, types d'activités interdites, destinations et sous-destinations

1.1 Interdiction des usages et affectations des sols

Sont interdits les usages et affectations du sol suivants :

■ **Dans l'ensemble de la zone UX :**

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de véhicules, et de matériaux inertes ou de récupération non destinés à la commercialisation,
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, telles que visées à l'article R. 111-47 du Code de l'Urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité,
- les garages collectifs de caravanes,
- les campings et les caravanages,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- les exploitations agricoles et forestières nouvelles,
- les centres de congrès et d'exposition.

■ **Dans le secteur UX1 :**

- l'artisanat et le commerce de détail,
- la restauration,
- les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- l'hébergement hôtelier et touristique,
- les cinémas.

■ **Dans le secteur UX1a :**

- les cinémas.

■ **Dans le secteur UX2 :**

- les industries,
- les entrepôts qui ne sont assimilables et indispensables au fonctionnement des activités autorisées dans la zone,
- les commerces de gros,
- l'hébergement hôtelier et touristique.

1.2 Conditions particulières des usages et affectations des sols

Sont admis sous conditions particulières les destinations et sous-destinations des sols suivants :

■ **Dans la zone UX :**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences techniques et/ou fonctionnelles.

Les constructions et installations à usage d'habitation et annexes liées à celles-ci, dans la mesure où :

- elles sont incluses dans le bâtiment abritant l'établissement considéré,
- elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance des établissements existants ou autorisés dans la zone,
- leur surface de plancher ne dépasse pas 25 % de la Surface De Plancher (SDP) du bâtiment, avec un maximum de 120 m².

Les exhaussements et les affouillements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles admis dans la zone.

La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dans un délai de 10 ans, à condition que :

- la reconstruction respecte les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels et du Plan de Prévision des Risques Technologiques en vigueur.
- il ne soit pas concerné par un Emplacement Réservé, ou compatible avec sa mise en œuvre.
- sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux usages et affectations du sol admises dans la zone considérée.
- la capacité des réseaux et des accès qui la desservent soit suffisante.
- la reconstruction respecte les dispositions du paragraphe II.2 du présent règlement concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

La reconstruction d'un bâtiment démoli et la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs ne sont autorisés que si le projet respecte les règles du P.L.U.

L'adaptation, la réfection et l'extension limitées des constructions à usage d'habitation existantes, ainsi que les constructions et installations annexes non accolées des constructions, sont admises dans la limite de deux annexes maximum par bâtiment principal.

SECTION II - Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Règles maximales d'emprise au sol

■ Dans l'ensemble de la zone UX :

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser : 0,50.

Le Coefficient d'Emprise au Sol correspond au rapport entre la projection verticale du volume hors œuvre des constructions et la surface totale du terrain d'assiette du projet.

Ne sont pas pris en compte :

- les parties entièrement enterrées des bâtiments,
- les stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés.
- les éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, notamment les balcons, qu'ils soient portés ou non.

Le Coefficient d'Emprise au Sol ne s'applique pas aux occupations ou utilisations du sol suivantes :

- équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

1.2. Règles maximales de hauteur

1.2.1. Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut retenu pour la construction.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise des constructions autorisées (cheminées et autres superstructures légères), ainsi qu'aux installations techniques particulières nécessaires aux activités autorisées (équipements de levage, silos, pylônes...).

1.2.2. Règle générale

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 m.

La hauteur n'est pas réglementée, mais doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant :

- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif.

1.2.3. Cas particulier

Un ajustement de la règle de hauteur peut être accepté, le cas échéant, pour permettre une meilleure prise en compte du bâti environnant.

■ pour la sous-destination cinéma :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 24m.

1.3. Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

1.3.1. Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 3 m, et en cas d'implantation en limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

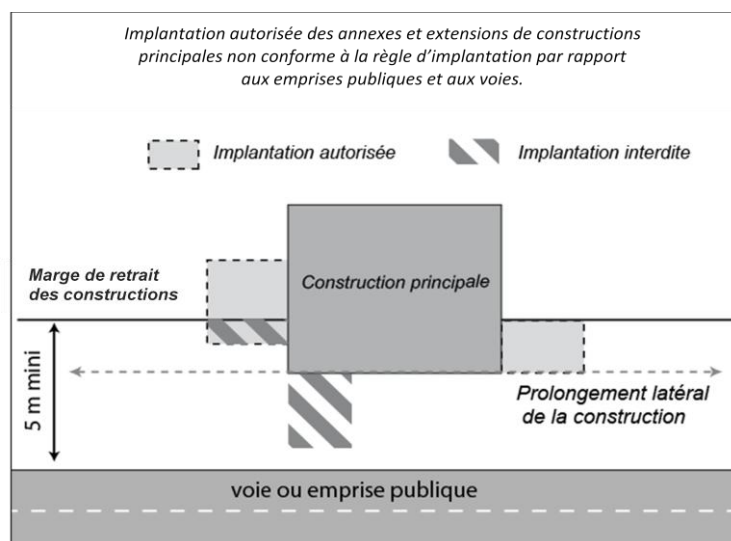
Pour les constructions existantes, l'application des règles ci-après se fera sans tenir compte des dispositifs techniques de renforcement de l'isolation thermique par l'extérieure, à condition que leur profondeur ne dépasse pas 30 centimètres.

1.3.2. Reculs par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer :

Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique du règlement, les constructions et installations doivent être implantées :

- à une distance minimale de 5 m par rapport aux limites des voies et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer
- les extensions des constructions principales existantes ne respectant pas la règle de retrait de 5 mètres sont toutefois autorisées à condition d'être réalisées dans le prolongement latéral de la façade existante.

Schéma opposable



1.3.3. Cas particuliers :

Hors agglomération, sauf dispositions contraires mentionnées aux OAP ou dans les secteurs ayant fait l'objet d'une étude « loi Barnier », les constructions et installations doivent respecter par rapport à l'axe de la route départementale :

- n°5, 16 et 1201 un **recul minimum de 25 m**.
- n°5A, 38, 170 et 271, un **recul minimum de 18 m**

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée :

■ pour les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi-enterrés, et leurs infrastructures,
- murs de soutènement sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 1,50 m, clôture comprise par rapport au terrain naturel ;
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout stockage ou dépôt dans la bande de recul de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau, en respectant le maintien d'une bande végétale de 5 mètres le long des cours d'eau et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

1.4. Implantation par rapport aux limites séparatives

1.4.1. Généralités

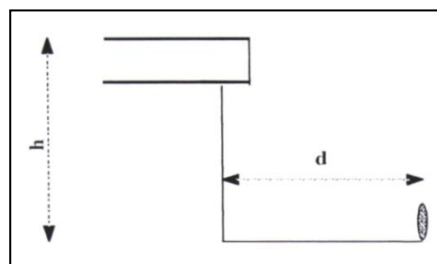
Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 2 m, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine.

Pour les constructions existantes, l'application des règles ci-après se fera sans tenir compte des dispositifs techniques de renforcement de l'isolation thermique par l'extérieure, à condition que leur profondeur ne dépasse pas 30 centimètres.

1.4.2. Règle générale

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction et/ou d'une installation au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale :

- au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points ($d \geq h/3$), sans pouvoir être inférieure à 3 m.



1.4.3. Cas particuliers

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative :

■ pour les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les stationnements souterrains et leurs infrastructures, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité d'aspect et une compatibilité de volumes,
- en cas d'accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune,
- bâtiments annexes ouverts accolés au bâtiment principal, dont la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 6 m,
- les bâtiments annexes non accolés au bâtiment principal, si leur hauteur à l'égout de toiture n'excède pas 3 m, et la longueur cumulée de leurs façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.
- les murs de soutènement sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 1,50 m, clôture comprise par rapport au terrain naturel.

1.5. Implantation sur une même propriété

- L'implantation des constructions sur une même propriété est libre, sauf dans un cas : l'implantation de toute nouvelle construction à proximité d'une construction "bioclimatique" ne devra pas gêner son bon fonctionnement.
- Toutefois une implantation optimale sera recherchée au regard de l'ensoleillement et de l'éclairement naturel.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et clôtures

2.1.1. Généralités

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés aux paragraphes « aspect des façades » et « toitures », notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

Les constructions et installations autorisées dans la zone, de par leur nature, leur usage, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types architecturaux innovants et adaptés (façades, percements, toitures), mais qui ne doivent pas dispenser d'une recherche d'intégration au site.

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

2.1.2. Aspect des façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

Les teintes dominantes des matériaux de façade tels que : enduits, parements, bardages métalliques, seront basées sur des blancs grisés à gris.

Néanmoins, l'emploi du bois en teinte naturelle en façade est autorisé.

Les couleurs vives et les matériaux réfléchissants sont interdits.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la façade principale.

Tous les ouvrages techniques visibles doivent être limités au minimum, traités architecturalement, en harmonie avec la volumétrie générale et les façades, et apparaître sur la demande de permis de construire.

2.1.3. Toitures

Les constructions et installations autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés.

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

Les matériaux de couverture, en particulier, doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier.

2.1.4. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur totale des éléments de clôtures, ainsi que leur type doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des constructions, installations et équipements existants ou autorisés dans la zone, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

En tout état de cause, les clôtures doivent être :

- d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux, quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.
- constituées de grilles, sans mur bahut, doublées ou non d'une haie vive de plusieurs essences végétales.

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

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.

2.1.5. Antenne et paraboles :

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

- Le nombre d'antennes ou paraboles individuelles et collectives doit être limité à une par propriété ou copropriété.
- Si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.1. Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Il est exigé que le terrain d'assiette de l'opération de construction soit traité en surfaces non imperméabilisées sur au moins 15% de la surface du terrain d'assiette, hors stationnements (les toitures terrasses végétalisées peuvent être prises en compte dans le calcul des surfaces non imperméabilisées).

3.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces publics et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

3.2.1. Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires, mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

L'importance, la nature et les caractéristiques des espaces aménagés ou plantés devront être en rapport avec la nature et l'importance de l'opération projetée, ainsi qu'avec le caractère des lieux environnants.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les marges de recul par rapport aux voies doivent être aménagées ou plantées.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments, installations d'activités, ou dépôts admis dans la zone.

Les citernes et dépôts de matériaux de toute nature devront être enterrés ou dissimulés aux vues des tiers, par des aménagements adéquats.

L'emploi d'enrochements pour la réalisation de soutènement des terres est interdit.

Les haies séparatives mono végétales sont interdites.

3.3. Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Les constructions, travaux, installations et aménagement autorisés doivent être compatibles avec **les éléments de nature en ville repérés dans l'Orientation de Programmation et d'Aménagement thématique**.

3.4. Prescriptions concernant la préservation des éléments de paysages, sites et secteurs à protéger pour des motifs écologiques

3.4.1. Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

3.4.2. Haies et boisements protégés

Les haies et boisements repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (patrimoine paysager) doivent être préservés.

4. Stationnement (véhicules motorisés et vélos)

4.1. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

4.1.1. Généralités

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

Pour toute construction ou installation, le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues n'est pas réglementé, mais il doit être adapté aux besoins de l'opération.

Pour les constructions et installations à usage unique de bureaux, le stationnement des véhicules devra être réalisé en priorité en rez-de-chaussée des constructions ou en souterrain.

Les stationnements, hors stationnements réalisés en superstructure, devront être traités dans un matériau favorisant la perméabilité du sol et accompagnés d'un volet paysager qualitatif.

4.1.2. Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, l'aménagement des places de stationnement non réalisées est admis sur un autre terrain situé à moins de 200 m de l'opération.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du présent règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues au présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

SECTION III - Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, et d'accès aux voies ouvertes au public

1.1.1. Dispositions concernant les accès

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit préalablement à l'exécution des travaux obtenir une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 8 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

1.1.2. Dispositions concernant la voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent.

En tout état de cause, les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique doivent :

- comporter une plateforme d'une largeur d'au moins 6 m,
- être réalisées avec une pente inférieure à 8%.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

1.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Toute construction génératrice de déchets devra être dotée de locaux ou d'aires spécialisés aisément accessibles destinés à recevoir les conteneurs de déchets, y compris par collecte sélective si nécessaire.

2. Desserte par les réseaux

2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions d'un assainissement collectif

2.1.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils seront conformes aux normes en vigueur.

2.1.2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

2.1.3 Électricité

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

2.1.4. Éclairage des voies

Les voies privées ouvertes à la circulation publique doivent se conformer aux dispositions applicables dans la commune, en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

2.2. Conditions de maîtrise de l'imperméabilité des sols, des débits d'eaux pluviales

2.2.1. Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales communal, s'il existe,
- dans le fossé non routier ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un

dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre à la voirie.

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux usées et faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

Pour les constructions et installations existantes, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

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

Les ouvrages techniques, les infrastructures routières, piétonnes et cycles, les aires de stationnement, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront faire l'objet d'une étude de gestion des eaux pluviales spécifiques afin de déterminer les conditions de maîtrise de débit des eaux pluviales, indépendamment des règles du Schéma Gestion Eaux Pluviales.

2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de co électroniques

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel qu'il soit, pour la distribution des réseaux publics.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : LA ZONE 1AU

ARTICLE LIMINAIRE

La zone 1AU concerne des secteurs de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme, sous certaines conditions générales ou particulières d'aménagement et/ou d'équipement.

Ces secteurs bénéficient de la présence, en périphérie immédiate, de voies publiques, de réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, en capacités suffisantes ou programmés à court terme.

Au sein de la zone 1AU, sont distingués :

- **des secteurs 1AUc3, 1AUb, 1AUh, 1AUp** à vocation dominante d'habitat, correspondant à des volumétries différenciées.

Ces secteurs font en outre l'objet de prescriptions d'urbanisme spécifiques au sein d'Orientations d'Aménagement et de Programmation définies dans le P.L.U (pièce n°3). Le contenu de ces Orientations d'Aménagement et de Programmation complète celui du présent règlement.

SECTION I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, types d'activités interdites, destinations et sous-destinations

1.1 Interdiction des usages et affectations des sols

■ Dans l'ensemble de la zone 1AU

sont interdits les usages et affectations du sol suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération,
- les garages collectifs de véhicules particuliers ne correspondant pas aux besoins d'une opération de logements,
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, telles que visées à l'article R. 111-47 du Code de l'Urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité,
- les garages collectifs de caravanes,
- les campings et caravanages,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- les exploitations agricoles et forestières nouvelles,
- les constructions et installations légères, transportables et non fondées, sauf dans le cas de chantiers provisoires, de bâtiments publics ou d'intérêt collectif,

- les constructions et installations à usage de commerce et activités de service, d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires autres que celles admises sous certaines conditions énumérées ci-après.

1.2 Conditions particulières des usages et affectations des sols

Sont admis sous conditions particulières les usages et affectation des sols suivants :

■ Dans l'ensemble de la zone 1AU :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences techniques et/ou fonctionnelles.
- Les exhaussements et les affouillements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements admis dans la zone.
- la reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dans un délai de 10 ans, à condition que :
 - la reconstruction respecte les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels et du Plan de Prévision des Risques Technologiques en vigueur.
 - il ne soit pas concerné par un Emplacement Réservé, ou compatible avec sa mise en œuvre.
 - sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux usages et affectations du sol admises dans la zone considérée.
 - la capacité des réseaux et des accès qui la desservent soit suffisante.
 - la reconstruction respecte les dispositions du paragraphe II.2 du présent règlement concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

■ Dans le secteur 1AUc3

sont admis sous conditions particulières les destinations et sous-destinations des sols suivants :

- les constructions et installations à usage de commerce et activités de service, et des secteurs secondaires ou tertiaires sont admises à condition que leur nature et/ou leur fréquentation induite ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique ou le bon ordonnancement des quartiers environnants dont l'habitation demeure l'affectation principale, et qu'elles soient assimilables aux sous-destinations ci-dessous :
 - artisanat et commerce de détail,
 - restauration,
 - activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - hébergement hôtelier et touristique,
 - bureau.

■ Dans les secteurs 1AUb, 1AUc et 1AUh :

sont admis sous conditions particulières les usages et affectation des sols suivants :

les constructions et installations à usage de commerce et d'activités sont admises à condition que leur nature et/ou leur fréquentation induite ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique ou le bon ordonnancement des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale, et qu'elles soient assimilables aux sous-destinations ci-dessous :

- bureau,
- activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- artisanat et commerce de détail.

■ Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Les secteurs peuvent être ouverts à l'urbanisation par tranches fonctionnelles, conformément aux secteurs opérationnels définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Toutefois, leurs superficies, leurs localisations, leurs configurations, leurs aménagements et leurs dessertes par les réseaux divers projetés doivent permettre à l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme d'évaluer si l'opération envisagée est de nature à ne pas compromettre la poursuite du développement et l'aménagement cohérent du solde de la zone considérée.

2. Mixité sociale

■ Dans les secteurs 1AUc3, 1AUb, 1AUh et 1AUh :

Le pourcentage de SDP destiné à l'habitat en logements locatifs aidés et à l'accession aidée à la propriété en Prêt Social Location Accession (PSLA) doit être conforme aux pourcentages définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Pour l'application des règles ci-dessus, les objectifs de mixité sociale sont applicables à chaque secteur opérationnel défini dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Toutefois, en cas d'ouverture concomitante de plusieurs secteurs opérationnels, un transfert des objectifs de mixité sociale entre ces derniers est autorisé.

- Modalité d'application : le nombre de logement locatifs aidés obtenu par l'application de cette règle sera arrondi à la dizaine supérieure (*exemple : pour un programme de 557 m² de SDP, l'application d'un pourcentage de 40 % génère l'obligation de réaliser 223 m² de SDP en logements locatifs aidés. Ce chiffre sera arrondi à 230 m² de SDP en logements locatifs aidés*).

SECTION II - Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Règles maximales d'emprise au sol

■ Dans l'ensemble de la zone 1AU :

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions n'est pas réglementé

1.2. Règles maximales de hauteur

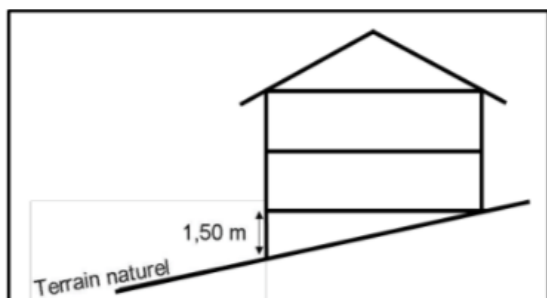
La façade la plus haute des constructions ne doit pas excéder, y compris les combles et les attiques, ces derniers ne devant comporter qu'un niveau :

- Dans le secteur 1AUc3 :
 - un rez-de-chaussée ou un rez-de-chaussée surélevé + 3 + comble ou attique
- dans le secteur 1AUp :
 - un rez-de-chaussée ou un rez-de-chaussée surélevé + 1 + comble ou attique.
- dans les secteurs 1AUb :
 - un rez-de-chaussée ou un rez-de-chaussée surélevé + 2 + comble ou attique.
- dans les secteurs 1AUh :
 - un rez-de-chaussée ou un rez-de-chaussée surélevé + 2 + comble ou attique.

La hauteur entre dalles finies ne pourra excéder 3 m, et pourra atteindre 4,5 m maximum pour le rez-de-chaussée lorsque celle-ci accueille des activités, des équipements publics ou des constructions d'intérêt collectif.

En cas de rez-de-chaussée surélevé, la hauteur de la dalle finie de ce dernier ne pourra excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant, avant et après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement.

Les stationnements partiellement enterrés sont admis, à condition que leur hauteur maximale, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, soit inférieure ou égale à 1,50 m au-dessus du terrain naturel ou existant. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains, ni le cas de leur implantation en bordure du domaine public et/ou collectif.



Pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif, la hauteur n'est pas réglementée, mais doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

■ **Dans l'ensemble de la zone 1AU :**

Un ajustement de la règle de hauteur peut être accepté, le cas échéant, pour permettre une meilleure prise en compte du bâti existant environnant.

1.3. Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

1.3.1. Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords de toiture éventuels et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 2 m et en cas d'implantation en limite du domaine public, que la hauteur soit supérieure ou égale à 4,50 m du sol fini.

Pour les constructions existantes, l'application des règles ci-après se fera sans tenir compte des dispositifs techniques de renforcement de l'isolation thermique par l'extérieure, à condition que leur profondeur ne dépasse pas 30 centimètres.

1.3.2. Règle générale :

Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique du règlement, les constructions et installations doivent être implantées :

- à une distance minimale de 5 m par rapport aux limites des voies et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

1.3.3. Cas particuliers :

Hors agglomération, sauf dispositions contraires mentionnées aux OAP ou dans les secteurs ayant fait l'objet d'une étude « loi Barnier », les constructions et installations doivent respecter par rapport à l'axe de la route départementale :

- n°5, 16 et 1201 un recul minimum de 25 m.
- n°5A, 38,170 et 271, un recul minimum de 18 m

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée :

■ **pour les occupations ou utilisations du sol suivantes :**

- équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi-enterrés, et leurs infrastructures,
- murs de soutènement sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 1,50 m, clôture comprise par rapport au terrain naturel ;
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout stockage ou dépôt dans la bande de recul de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau, en respectant un recul de 5 mètres vis-à-vis du lit du cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

1.4. Implantation par rapport aux limites séparatives

1.4.1. Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 2 m, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine.

Pour les constructions existantes, l'application des règles ci-après se fera sans tenir compte des dispositifs techniques de renforcement de l'isolation thermique par l'extérieure, à condition que leur profondeur ne dépasse pas 30 centimètres.

1.4.2. Règle générale

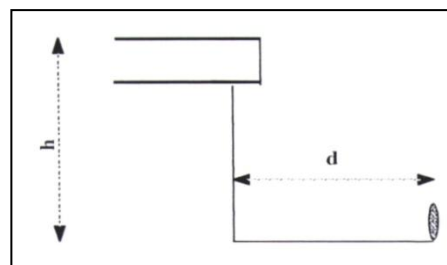
La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction et/ou d'une installation au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale :

■ **Dans le secteur 1AUc3 :**

- au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points ($d \geq h/3$), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

■ **Dans les secteurs 1AUp, 1AUb, 1AUh:**

- à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d \geq h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 m.



1.4.3. Cas particuliers

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative :

■ **Dans l'ensemble de la zone 1AU pour les occupations ou utilisations du sol suivantes :**

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les stationnements souterrains et leurs infrastructures, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité d'aspect et une compatibilité de volumes,
- en cas d'accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune,
- bâtiments annexes ouverts accolés au bâtiment principal, dont la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 6 m,
- bâtiments annexes non accolés au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

■ **Dans les secteurs 1AUc3 et 1AUb pour les occupations ou utilisations du sol suivantes :**

- Les murs de soutènement sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 1,50 m, clôture comprise par rapport au terrain naturel.

Les piscines et leurs infrastructures doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 mètres minimum.

1.5. Implantation sur une même propriété

- L'implantation des constructions sur une même propriété est libre, sauf dans un cas : l'implantation de toute nouvelle construction à proximité d'une construction "bioclimatique" ne devra pas gêner son bon fonctionnement.
- Toutefois une implantation optimale sera recherchée au regard de l'ensoleillement et de l'éclairement naturel.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et clôtures

2.1.1. Généralités

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés aux paragraphes « aspect des façades » et « toitures », notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction.

Sont alors autorisés les types architecturaux adaptés à la nature et au fonctionnement des constructions autorisées.

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

2.1.2. Aspect des façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières..

Les couleurs vives et les matériaux réfléchissants sont interdits.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la façade principale.

Tous les ouvrages techniques visibles doivent être limités au minimum, traités architecturalement, en harmonie avec la volumétrie générale et les façades, et apparaître sur la demande de permis de construire.

Dans le cas d'habitat collectif, si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.

2.1.3. Toitures

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains et semi enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, ainsi qu'aux panneaux solaires et photovoltaïques.

Pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif, les toitures ne sont pas réglementées compte tenu de leur usage, de l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que de

leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, qui induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Cependant, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

2.1.3.1. Forme et volume des toitures

Dans le cas de toitures à pans, la pente des toitures doit être comprise entre 40% et 60%. Toutefois, des pentes inférieures ou supérieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes, d'extensions en cohérence avec l'existant ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas... Les couvertures de piscine ne sont pas concernées par ces règles de forme et volume des toitures.

Les toitures plates ou à faible pente sont admises sur l'ensemble de l'emprise de la construction si elles sont d'aspect compatible avec l'environnement bâti ou végétalisées.

Dans le cas de constructions à attique :

- le retrait par rapport au nu de la façade n'est pas réglementé mais doit être appliqué sur au moins 3/4 des façades de la construction.
- la surface de l'attique ne doit pas dépasser les $\frac{3}{4}$ de l'emprise au sol de la construction concernée.

2.1.3.2. Matériaux de couverture des toitures

- les toitures doivent être compatibles avec l'environnement bâti.
- les toitures plates ou à faible pente doivent être d'aspect compatible avec l'environnement bâti ou végétalisées.
- les ouvrages techniques disposés en toiture doivent être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction.
- en cas de réhabilitation d'une construction existante à toiture plate et en cas de rénovation de sa couverture, celle-ci sera végétalisée.

2.1.4. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si elles existent, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Elles seront composées de grilles, grillages, de haies vives d'essences locales et/ou d'un système à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,60 m.

Si la clôture comporte un mur bahut, ce dernier ne pourra excéder une hauteur de 0,60 m.

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.

Pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif :

- les clôtures éventuelles ne sont pas réglementées, mais doivent être d'aspect sobre, en concordance avec les impératifs de fonctionnement.

2.1.5. Antennes et paraboles :

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

- Le nombre d'antennes ou paraboles individuelles et collectives doit être limité à une par propriété ou copropriété.

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

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.1. Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

■ Dans le secteur 1AUc3

- Dans le cas d'une opération de construction à vocation dominante d'habitat :
 - il est exigé que le terrain d'assiette de l'opération de construction soit traité en surfaces non imperméabilisées sur au moins 30% de la surface du terrain d'assiette, hors terrasses aménagées et stationnements (les toitures terrasses végétalisées peuvent être prises en compte dans le calcul des surfaces non imperméabilisées).

■ Dans le secteur 1AUb, 1AUh, 1AUp :

- il est exigé que le terrain d'assiette de l'opération de construction soit traité en surfaces non imperméabilisées sur au moins 40% de la surface du terrain d'assiette, hors terrasses aménagées et stationnements (les toitures terrasses végétalisées peuvent être prises en compte dans le calcul des surfaces non imperméabilisées).

3.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces publics et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

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

La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

L'emploi d'enrochements non maçonnés pour la réalisation de soutènement des terres est interdit.

Les haies séparatives mono végétales sont interdites.

■ Dans l'ensemble de la zone 1AU, il est exigé que le terrain d'assiette de la dite opération soit :

- traité en espaces collectifs aménagés comme définit dans les OAP et ce, hors voirie et stationnement. Ces espaces devront être organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne devront pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès. Les espaces collectifs aménagés devront inclure une aire de jeux, d'une surface adaptée à l'opération,
- aménagé en espaces verts et plantés, sur la totalité des espaces libres non affectés,
- planté sur les aires de stationnement de surface.

3.3. Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Les constructions, travaux, installations et aménagement autorisés doivent être compatibles avec **les éléments de nature en ville repérés dans l'Orientations de Programmation et d'Aménagement thématique.**

3.4. Prescriptions concernant la préservation des éléments de paysages, sites et secteurs à protéger pour des motifs écologiques

3.4.1. Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

3.4.2. Haies et boisements protégés

Les haies et boisements repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (patrimoine paysager) doivent être préservés.

4. Stationnement (véhicules motorisés et vélos)

4.1. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

4.1.1. Généralités

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

Les stationnements, hors stationnements réalisés en superstructure, devront être traités dans un matériau favorisant la perméabilité du sol et accompagnés d'un volet paysager qualitatif.

- Concernant le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé au minimum :

- pour les constructions et installations à usage d'habitat,
 - dans les secteurs 1AUc3 et 1AUb : 2 places par logement, dont 50% en souterrain.
 - dans les secteurs 1AUp et 1AUh : 2 places par logement, dont, pour les constructions de plus de quatre logements, 1 en souterrain.
- pour toute autre construction, et dans l'ensemble de la zone 1AU :
 - le stationnement des véhicules automobiles n'est pas réglementé, mais doit être adapté aux besoins de l'opération.

- Concernant le stationnement des deux-roues, il est exigé :

■ pour les constructions et installations à usage d'habitat collectif et de bureaux :

- un local spécifique, fermé et accessible de plein pied, correspondant au minimum à 1 m² par logement et à 2 m² pour 100m² de bureau.

4.1.2. Modalités d'application

Tout m² dépassant les multiples de la tranche de surface de vente ou de surface de plancher précisée ci-dessus implique la réalisation d'une place entière.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et/ou créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, l'aménagement des places de stationnement non réalisées est admis sur un autre terrain situé à moins de 200 m de l'opération.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du présent règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues au présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

SECTION III – Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, et d'accès aux voies ouvertes au public

1.1.1. Dispositions concernant les accès

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit préalablement à l'exécution des travaux obtenir une autorisation d'accès, précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

Les portails d'accès doivent être implantés en limite du domaine public, dans la mesure où la fréquentation de la voie le permet et dans le respect des règles de sécurité routière.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

1.1.2. Dispositions concernant la voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent.

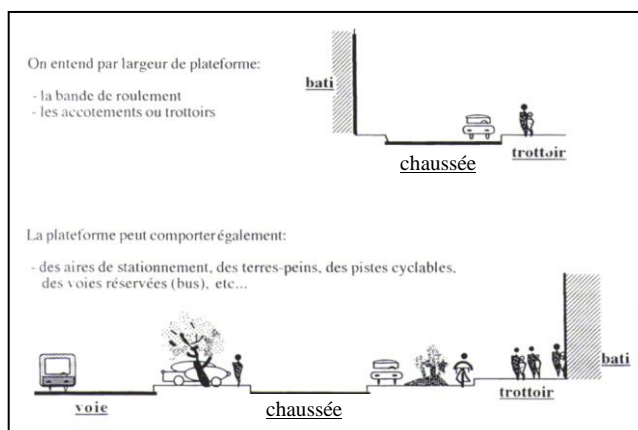
En tout état de cause, elles ne peuvent comporter une largeur de plateforme inférieure à 5 mètres.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

1.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Toute opération le nécessitant doit être dotée de locaux ou d'emplacement spécialisés aisément accessibles afin de recevoir les conteneurs d'ordure ménagère pour la collecte sélective.

Toute opération d'habitat collectif ou semi-collectif, ainsi que tout lotissement, doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés aisément accessibles destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective.



2. Desserte par les réseaux

2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions d'un assainissement collectif

2.1.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils seront conformes aux normes en vigueur.

2.1.2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

2.1.3 Électricité

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

2.1.4. Éclairage des voies

Les voies privées ouvertes à la circulation publique doivent se conformer aux dispositions applicables dans la commune, en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

2.2. Conditions de maîtrise de l'imperméabilité des sols, des débits d'eaux pluviales

2.2.1. Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales communal, s'il existe,
- dans le fossé non routier ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un

dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre à la voirie.

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux usées et faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

Pour les constructions et installations existantes, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

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

Les ouvrages techniques, les infrastructures routières, piétonnes et cycles, les aires de stationnement, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront faire l'objet d'une étude de gestion des eaux pluviales spécifiques afin de déterminer les conditions de maîtrise de débit des eaux pluviales, indépendamment des règles du Schéma Gestion Eaux Pluviales.

2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

CHAPITRE 2 : LA ZONE 1AUX

SECTION I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

ARTICLE LIMINAIRE

La zone 1AUX est une zone à vocation spécifique de gestion et de développement des activités économiques.

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, types d'activités interdites, destinations et sous-destinations

1.1 Interdiction des usages et affectations des sols

■ Sont interdits les usages et affectations du sol suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de véhicules, et de matériaux inertes ou de récupération non destinés à la commercialisation,
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, telles que visées à l'article R. 111-47 du Code de l'Urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité,
- les garages collectifs de caravanes,
- les campings et les caravanages,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- les exploitations agricoles et forestières nouvelles,
- les cinémas,
- les centres de congrès et d'exposition,
- le commerce et les activités de service.

1.2 Conditions particulières des usages et affectations des

■ Dans l'ensemble des secteurs 1Aux :

Sont admis sous conditions particulières les usages et affectations du sol suivants :

Les constructions et installations à usage d'habitation et annexes liées à celles-ci, sont admises dans la mesure où :

- elles sont incluses dans le bâtiment abritant l'établissement considéré,
- elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance des établissements existants ou autorisés dans la zone,
- leur surface de plancher ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher du bâtiment, avec un maximum de 120 m².
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences techniques et/ou fonctionnelles.

Les exhaussements et les affouillements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles admis dans la zone.

La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dans un délai de 10 ans, à condition que :

- la reconstruction respecte les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels et du Plan de Prévision des Risques Technologiques en vigueur.
- il ne soit pas concerné par un Emplacement Réservé, ou compatible avec sa mise en œuvre.
- sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux usages et affectations du sol admises dans la zone considérée.
- la capacité des réseaux et des accès qui la desservent soit suffisante.
- la reconstruction respecte les dispositions du paragraphe II.2 du présent règlement concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

La reconstruction d'un bâtiment démoli et la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs ne sont autorisés que si le projet respecte les règles du PLU.

L'adaptation, la réfection et l'extension limitées des constructions à usage d'habitation existantes, ainsi que les constructions et installations annexes non accolées des constructions, sont admises dans la limite de deux annexes maximum par bâtiment principal.

■ Dans le secteur 1Aux de la Pilleuse :

Les constructions et installations à usage d'artisanat et commerce de détail sont autorisées ainsi, qu'à titre accessoire, les constructions et installations à usage de restauration et d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle. L'ensemble de ces activités étant autorisées dans la stricte limite des activités décrites dans l'OAP n°5.

■ Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Les secteurs peuvent être ouverts à l'urbanisation par tranches fonctionnelles, conformément aux secteurs opérationnels définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Toutefois, leurs superficies, leurs localisations, leurs configurations, leurs aménagements et leurs dessertes par les réseaux divers projetés doivent permettre à l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme d'évaluer si l'opération envisagée est de nature à ne pas compromettre la poursuite du développement et l'aménagement cohérent du solde de la zone considérée.

SECTION II - Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Règles maximales d'emprise au sol

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser : 0,50.

Le Coefficient d'Emprise au Sol correspond au rapport entre la projection verticale du volume hors œuvre des constructions et la surface totale du terrain d'assiette du projet.

Ne sont pas pris en compte :

- les parties entièrement enterrées des bâtiments,
- les stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés.
- les éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, notamment les balcons, qu'ils soient portés ou non.

Le Coefficient d'Emprise au Sol ne s'applique pas aux occupations ou utilisations du sol suivantes :

- équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

1.2. Règles maximales de hauteur

1.2.1. Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut retenu pour la construction.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise des constructions autorisées (cheminées et autres superstructures légères), ainsi qu'aux installations techniques particulières nécessaires aux activités autorisées (équipements de levage, silos, pylônes...).

1.2.2. Règle générale

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 m.

La hauteur n'est pas réglementée, mais doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant :

- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif.

1.2.3. Cas particulier

Un ajustement de la règle de hauteur peut être accepté, le cas échéant, pour permettre une meilleure prise en compte du bâti existant environnant.

1.3. Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

1.3.1. Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 3 m, et en cas d'implantation en limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Pour les constructions existantes, l'application des règles ci-après se fera sans tenir compte des dispositifs techniques de renforcement de l'isolation thermique par l'extérieure, à condition que leur profondeur ne dépasse pas 30 centimètres

1.3.2. Reculs par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer :

Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique du règlement, les constructions et installations doivent être implantées :

- à une distance minimale de 5 m par rapport aux limites des voies et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

1.3.3. Cas particuliers :

Hors agglomération, sauf dispositions contraires mentionnées aux OAP ou dans les secteurs ayant fait l'objet d'une étude « loi Barnier », les constructions et installations doivent respecter par rapport à l'axe de la route départementale :

- n°5, 16 et 1201 un recul minimum de 25 m.
- n°5A, 38,170 et 271, un recul minimum de 18 m

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée en cas :

- d'équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi-enterrés, et leurs infrastructures,
- murs de soutènement sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 1,50 m, clôture comprise par rapport au terrain naturel ;
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout stockage ou dépôt dans la bande de recul de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau, en respectant le maintien d'une bande végétale de 5 mètres le long des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

1.4. Implantation par rapport aux limites séparatives

1.4.1. Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à

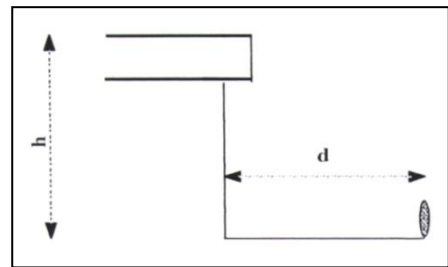
condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 2 m, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine.

Pour les constructions existantes, l'application des règles ci-après se fera sans tenir compte des dispositifs techniques de renforcement de l'isolation thermique par l'extérieure, à condition que leur profondeur ne dépasse pas 30 centimètres

1.4.2. Règle générale

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction et/ou d'une installation au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale :

- au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points ($d \geq h/3$), sans pouvoir être inférieure à 3 m.



1.4.3. Cas particuliers

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les stationnements souterrains et leurs infrastructures, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,
- bâtiments annexes ouverts accolés au bâtiment principal, dont la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 6 m,
- les bâtiments annexes non accolés au bâtiment principal, si leur hauteur à l'égout de toiture n'excède pas 3 m, et la longueur cumulée de leurs façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.
- les murs de soutènement sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 1,50 m, clôture comprise par rapport au terrain naturel.

1.5 Implantation sur une même propriété

- L'implantation des constructions sur une même propriété est libre, sauf dans un cas : l'implantation de toute nouvelle construction à proximité d'une construction "bioclimatique" ne devra pas gêner son bon fonctionnement.
- Toutefois une implantation optimale sera recherchée au regard de l'ensoleillement et de l'éclairement naturel.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et clôtures

2.1.1. Généralités

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés aux paragraphes « aspect des façades » et « toitures », notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

Les constructions et installations autorisées dans la zone, de par leur nature, leur usage, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types architecturaux innovants et adaptés (façades, percements, toitures), mais qui ne doivent pas dispenser d'une recherche d'intégration au site.

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

2.1.2. Aspect des façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

Les teintes dominantes des matériaux de façade tels que : enduits, parements, bardages métalliques, seront basées sur des blancs grisés à gris.

Néanmoins, l'emploi du bois en teinte naturelle en façade est autorisé.

Les couleurs vives et les matériaux réfléchissants sont interdits.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la façade principale.

Tous les ouvrages techniques visibles doivent être limités au minimum, traités architecturalement, en harmonie avec la volumétrie générale et les façades, et apparaître sur la demande de permis de construire.

2.1.3. Toitures

Les constructions et installations autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés.

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

Les matériaux de couverture, en particulier, doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier.

2.1.4. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur totale des éléments de clôtures, ainsi que leur type doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des constructions, installations et équipements existants ou autorisés dans la zone, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

En tout état de cause, les clôtures doivent être :

- d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux, quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.
- constituées de grilles, sans mur bahut, doublées ou non d'une haie vive de plusieurs essences végétales.

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

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.

2.1.5. Antenne et paraboles :

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

- Le nombre d'antennes ou paraboles individuelles et collectives doit être limité à une par propriété ou copropriété.
- Si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.1. Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Il est exigé que le terrain d'assiette de l'opération de construction soit traité en surfaces non imperméabilisées sur au moins 15% de la surface du terrain d'assiette, hors stationnements (les toitures terrasses végétalisées peuvent être prises en compte dans le calcul des surfaces non imperméabilisées).

3.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces publics et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

3.2.1. Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires, mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

L'importance, la nature et les caractéristiques des espaces aménagés ou plantés devront être en rapport avec la nature et l'importance de l'opération projetée, ainsi qu'avec le caractère des lieux environnants.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les marges de recul par rapport aux voies doivent être aménagées ou plantées.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments, installations d'activités, ou dépôts admis dans la zone.

Les citernes et dépôts de matériaux de toute nature devront être enterrés ou dissimulés aux vues des tiers, par des aménagements adéquats.

L'emploi d'enrochements pour la réalisation de soutènement des terres est interdit.

Les haies séparatives mono végétales sont interdites

3.3. Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Les constructions, travaux, installations et aménagement autorisés doivent être compatibles avec **les éléments de nature en ville repérés dans l'Orientation de Programmation et d'Aménagement thématique**.

3.4. Prescriptions concernant la préservation des éléments de paysages, sites et secteurs à protéger pour des motifs écologiques

3.4.1. Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

3.4.2. Haies et boisements protégées

Les haies et boisements repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (patrimoine paysager) doivent être préservés.

4. Stationnement (véhicules motorisés et vélos)

4.1. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

4.1.1. Généralités

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

Pour toute construction ou installation, le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues n'est pas réglementé, mais il doit être adapté aux besoins de l'opération.

Pour les constructions et installations à usage unique de bureaux, le stationnement des véhicules devra être réalisé en priorité en rez de chaussée des constructions ou en souterrain.

Les stationnements, hors stationnements réalisés en superstructure, devront être traités dans un matériau favorisant la perméabilité du sol et accompagnés d'un volet paysager qualitatif.

4.1.2. Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, l'aménagement des places de stationnement non réalisées est admis sur un autre terrain situé à moins de 200 m de l'opération.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du présent règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues au présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

SECTION III – Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, et d'accès aux voies ouvertes au public

1.1.1. Dispositions concernant les accès

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit préalablement à l'exécution des travaux obtenir une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 8 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

1.1.2. Dispositions concernant la voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent.

En tout état de cause, les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique doivent :

- comporter une plateforme d'une largeur d'au moins 6 m,
- être réalisées avec une pente inférieure à 8%.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

1.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Toute construction génératrice de déchets devra être dotée de locaux ou d'aires spécialisés aisément accessibles destinés à recevoir les conteneurs de déchets, y compris par collecte sélective si nécessaire.

2. Desserte par les réseaux

2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions d'un assainissement collectif

2.1.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils seront conformes aux normes en vigueur.

2.1.2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières est interdite.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

2.1.3 Électricité

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

2.1.4. Éclairage des voies

Les voies privées ouvertes à la circulation publique doivent se conformer aux dispositions applicables dans la commune, en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

2.2. Conditions de maîtrise de l'imperméabilité des sols, des débits d'eaux pluviales

2.2.1. Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

En l'absence de projet d'aménagement global, la rétention des eaux pluviales devra obligatoirement être gérée à la parcelle en conformité avec le Schéma Gestion Eaux Pluviales.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales communal, s'il existe,
- dans le fossé non routier ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre à la voirie.

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux usées et faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

Pour les constructions et installations existantes, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

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

Les ouvrages techniques, les infrastructures routières, piétonnes et cycles, les aires de stationnement, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront faire l'objet d'une étude de gestion des eaux pluviales spécifiques afin de déterminer les conditions de maîtrise de débit des eaux pluviales, indépendamment des règles du Schéma Gestion Eaux Pluviales.

2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

CHAPITRE 3 : LA ZONE 2AU

ARTICLE LIMINAIRE

Les zones 2AU concernent des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen ou long terme, et classés comme tels pour les motifs suivants :

- insuffisance des équipements et infrastructures existants en leur périphérie immédiate,
- rôle stratégique pour la mise en œuvre du PADD de Seynod.

Ces zones 2AU ont d'ores et déjà une vocation principale définie dans le cadre de l'économie générale du PLU :

- Zone 2AU « Les Blanches », secteur à vocation mixte (*habitat, équipements et activités*)
- Zones 2AU « Les Barras », « Le Lofay », « Le Treige », « Chaux » : secteur à vocation dominante d'habitat.
- Zone 2AU ZAC Seynod Montagny-Les-Lanches, « Les Prés Nouveaux » : secteur à vocation dominante d'activités économiques.

Ces zones 2AU sont pour l'instant inconstructibles, jusqu'à une révision ou modification du P.L.U. qui en précisera les conditions et les règles d'ouverture à l'urbanisation

SECTION I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, types d'activités interdites, destinations et sous-destinations

1.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toute occupation et toute utilisation du sol, sauf celles autorisées à des conditions fixées par l'article 1.2. ci-dessous.

1.2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Sont admis sous conditions particulières les usages et affectations du sol suivants :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences techniques et/ou fonctionnelles.

Les exhaussements et les affouillements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements admis dans la zone.

Les ouvrages techniques, les infrastructures routières, piétonnes et cycles, les aires de stationnement, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les installations techniques et sanitaires, ainsi que les aménagements légers, à condition qu'ils soient nécessaires aux activités de loisirs et sportives de plein air ou pédagogiques, et sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les installations et dépendances techniques nécessaires à l'activité agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole, à condition que leur implantation soit nécessaire à ladite activité, sous réserve d'une localisation adaptée au site et de ne pas compromettre et rendre plus onéreuse l'urbanisation à venir de la zone.

Les infrastructures routières permettant la desserte de tènement ouvert à l'urbanisation, sous réserve d'une localisation adaptée, d'être adaptées aux usages qu'elles supportent et de ne pas compromettre et rendre plus onéreuse l'urbanisation à venir de la zone.

SECTION II - Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

1.1.1. Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 2 m et en cas d'implantation en limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

1.1.2. Règle générale :

Les constructions et installations doivent respecter, par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes à modifier ou à créer, un recul minimum de 5 m.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

1.1.3. Cas particuliers :

Hors agglomération, sauf dispositions contraires mentionnées aux OAP ou dans les secteurs ayant fait l'objet d'une étude « loi Barnier », les constructions et installations doivent respecter par rapport à l'axe de la route départementale :

- n°5, 16 et 1201 un recul minimum de 25 m.
- n°5A, 38,170 et 271, un recul minimum de 18 m

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout stockage ou dépôt dans la bande de recul de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau, en respectant le maintien d'une bande végétale de 5 mètres le long des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux.

Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

1.2.1. Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 2 m, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine.

1.2.2. Règle générale

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction **et/ou d'une installation** au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d \geq h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

L'implantation jusqu'en limite séparative est autorisée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles existent, elles seront d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (hauteurs, couleurs et matériaux).

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.1. Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Dans les périmètres couvrant les espaces de continuité écologique repérés dans l'**Orientation de Programmation et d'Aménagement thématique**, les constructions, travaux, installations et aménagement autorisés doivent limiter l'impact sur la circulation de la faune.

3.2. Prescriptions concernant la préservation des éléments de paysages, sites et secteurs à protéger pour des motifs écologiques

3.2.1. Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

3.2.2. Haies et boisements protégées

Les haies et boisements repérés dans l'**Orientation de Programmation et d'Aménagement thématique**, en tant qu'élément de paysage doivent être préservés.

SECTION III – Equipements et réseaux

2. Desserte par les réseaux

2.1. Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention),

- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales communal, s'il existe,
- dans le fossé non routier ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre à la voirie.

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux usées et faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

Pour les constructions et installations existantes, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

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

Les ouvrages techniques, les infrastructures routières, piétonnes et cycles, les aires de stationnement, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront faire l'objet d'une étude de gestion des eaux pluviales spécifiques afin de déterminer les conditions de maîtrise de débit des eaux pluviales, indépendamment des règles du Schéma Gestion Eaux Pluviales.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CHAPITRE 1 : LA ZONE A

ARTICLE LIMINAIRE

La zone A concerne les secteurs de la commune, équipé ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole pourront être autorisées dans cette zone, à la condition que leur implantation soit justifiée par des impératifs de fonctionnement de l'entreprise agricole. La définition de l'activité agricole retenue est celle de l'article L311.1 du code rural.

Au sein de la zone A, le PLU localise également sur ses documents graphiques :

- **le patrimoine rural bâti d'origine agricole, au titre des articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, dont le PADD préconise la préservation et la mise en valeur et qui font l'objet d'une fiche action de l'OAP thématique, dans lesquels le changement de destination est autorisé au titre du L151-11 du Code de l'Urbanisme.
- **des secteurs à dominante agricole identifiés dans l'Orientations de Programmation et d'Aménagement thématique, pour leur sensibilité paysagère et/ou écologique**, en cohérence avec le diagnostic du PLU. **Les constructions et installations de toutes natures, y compris celles de nature agricole, y sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte aux sensibilités environnementales, écologiques et paysagères.**
- **Un secteur Ac : dédié à la gestion et à l'entretien du champ de tir.**

Sont par ailleurs identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme **des éléments de paysage (boisements, haies, alignements d'arbres...)** à préserver pour des motifs d'ordre esthétique et écologique.

SECTION I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, types d'activités interdites, destinations et sous-destinations

1.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et les utilisations qui ne figurent pas à l'article 1.2. ci-après.

1.2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- **Dans l'ensemble de la zone A sont admis sous conditions particulières les usages et affectations du sol suivants :**

Les constructions, installations et dépendances techniques nécessaires à l'activité agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole, à condition que leur implantation soit nécessaire à ladite activité, et sous réserve d'une localisation adaptée au site.

Les constructions et installations d'équipements publics ou collectifs techniques ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences techniques et/ou fonctionnelles compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastoral ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et des paysages.

Les ouvrages techniques, les infrastructures routières, piétonnes et cycles, les aires de stationnement, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. .

L'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes, ainsi que les annexes de ces dernières, sous réserves :

- que l'extension n'excède pas 20% du volume existant et 50 m² de SDP, et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU,
- que les constructions annexes soient préférentiellement situées à proximité immédiate des constructions principales, dans la limite d'une annexe maximum (hors piscine et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables) par construction principale à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire,
- que le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
- que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les murs de soutènement, les exhaussements et les affouillements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions et installations admises dans la zone.

Les aménagements légers et limités de places publiques de stationnement, liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels, à condition d'être réalisés en matériaux perméables, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. .

La reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre est admise dans un délai de 10 ans, à condition que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel tel qu'une inondation, un mouvement de terrain ou une chute de pierres, et que le bâtiment ne soit pas situé dans une zone à risques forts identifiée par le Plan de Prévention des Risques Naturels en vigueur.
- il ne soit pas concerné par un Emplacement Réservé, ou compatible avec sa mise en oeuvre.
- sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée.
- la capacité des réseaux et des accès qui la desservent soit suffisante.
- la reconstruction respecte les dispositions de l'article II.2. de la zone considérée.

La reconstruction d'un bâtiment démoli et la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs ne sont autorisés que si le projet respecte les règles du PLU.

Les clôtures, dans les conditions définies à l'article II.2.

Les installations et travaux divers nécessaires à la prévention contre les risques naturels.

■ Uniquement dans le secteur Ac :

Les activités, aménagements, constructions, et installations, exhaussements et affouillements de sol, sous réserve d'être nécessaires au champ de tir, et notamment ceux liés à sa la gestion, son usage, son l'entretien ou son à l'exploitation du champ de tir.

~~Les murs de soutènement, les exhaussements et les affouillements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à la limitation des nuisances sonores induites par l'exploitation du site.~~

■ Dans les secteurs à dominante agricole identifiés au titre de l'article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme repérés dans l'Orientation de Programmation et d'Aménagement thématique (plage agricole paysagère) :

Les constructions, installations et travaux liés à l'activité agricole sous réserve de ne pas porter atteinte aux sensibilités paysagères :

Les travaux et installations liés à l'activité agricole à condition que leur impact dans le paysage soit limité ou temporaire.

■ Dans les secteurs à dominante agricole identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme repérés dans l'Orientation de Programmation et d'Aménagement thématique (continuité écologique) :

Les constructions, installations et travaux liés à l'activité agricole sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte aux sensibilités environnementales, écologiques.

L'extension des constructions existantes liées à l'activité agricole, en continuité du (ou des) bâtiment(s) existant(s), et à condition de prendre les dispositions nécessaires pour limiter l'impact sur la circulation de la faune.

■ Toute construction traditionnelle, d'intérêt culturel, historique ou architectural, et tout bâtiment d'exploitation agricole désaffecté dont la sauvegarde est souhaitable, tels qu'identifiés au document graphique aux titres de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (ensembles bâtis traditionnels), peut être réaffectée à l'habitation ou à une activité touristique ou de loisirs de plein air (gîtes ruraux, fermes auberges, chambres d'hôtes...) dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole et sous réserve que :

- la réaffectation n'apporte aucune gêne au voisinage, et ne compromette pas le fonctionnement de l'exploitation agricole,
- son alimentation en eau potable et son assainissement soient possibles par un dispositif répondant aux normes de salubrité publique et conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU,
- elle soit desservie par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération projetée,
- son volume et ses murs extérieurs soient conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures ou d'une légère extension, si elle est justifiée par la nature du projet ou les caractéristiques de la construction, qui devront préserver le caractère de son architecture,
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération puisse être assuré en dehors des voies publiques,
- les constructions et installations annexes indispensables aux occupations du sol autorisées soient implantées à proximité immédiate de la construction principale, et ne portent pas atteinte à l'équilibre architectural de l'ensemble.

SECTION II - Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Règles maximales de hauteur

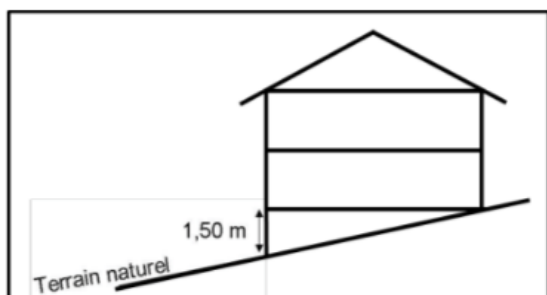
La hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

Le gabarit maximal des constructions neuves à usage d'habitation édifiées séparément des bâtiments agricoles ne doit pas excéder : un rez-de-chaussée ou un rez-de-chaussée surélevé ou un rez de jardin + 1 niveau + comble ou attique*.

*les combles et les attiques ne pouvant comporter qu'un niveau

Un ajustement de la règle de hauteur peut être accepté, le cas échéant, pour permettre une meilleure prise en compte du bâti existant environnant.

En cas de rez-de-chaussée surélevé, la hauteur de la dalle finie de ce dernier ne pourra excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant, avant et après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement.



1.2. Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

1.2.1 . Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 2 m et en cas d'implantation en limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Pour les constructions existantes, l'application des règles ci-après se fera sans tenir compte des dispositifs techniques de renforcement de l'isolation thermique par l'extérieure, à condition que leur profondeur ne dépasse pas 30 centimètres.

1.2.2. Reculs par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer :

Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique du règlement, les constructions et installations doivent être implantées :

- à une distance minimale de 5 m par rapport aux limites des voies et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

1.2.3- Cas particuliers :

Hors agglomération, sauf dispositions contraires mentionnées aux OAP ou dans les secteurs ayant fait l'objet d'une étude « loi Barnier », les constructions et installations doivent respecter par rapport à l'axe de la route départementale :

- n°5, 16 et 1201 un recul minimum de 25 m.
- n°5A, 38,170 et 271, un recul minimum de 18 m

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée en cas :

- d'équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi-enterrés, et leurs infrastructures,
- murs de soutènement sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 1,50 m, clôture comprise par rapport au terrain naturel ;
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout stockage ou dépôt dans la bande de recul de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau, en respectant le maintien d'une bande végétale de 5 mètres le long des cours d'eau, et du caractère naturel des lieux à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

1.3. Implantation par rapport aux limites séparatives

1.3.1. Généralités

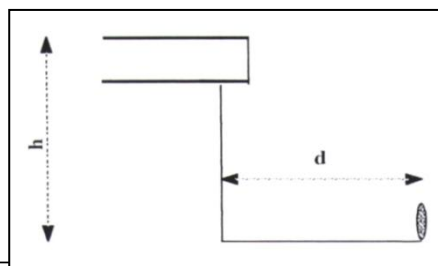
Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 2 m, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine.

Pour les constructions existantes, l'application des règles ci-après se fera sans tenir compte des dispositifs techniques de renforcement de l'isolation thermique par l'extérieure, à condition que leur profondeur ne dépasse pas 30 centimètres.

1.3.2. Règles générales

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction et/ou d'une installation au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale :

- à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d \geq h/2$), sans pouvoir être inférieure à 5 m.



■ **dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (ensembles bâtis traditionnels):**

- des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées, en cas de réhabilitation ou d'extension des constructions existantes, afin de conserver l'unité architecturale de la construction.
- les constructions et installations peuvent être édifiées en limite de propriété et en ordre continu lorsqu'elles jouxtent un bâtiment existant de hauteur comparable, érigé en limite mitoyenne.
- les constructions et installations doivent être édifiées en ordre continu sur les limites séparatives aboutissant aux voies, sur une profondeur maximum de 15 m par rapport au domaine public, lorsqu'elles constituent un remplissage d'une "dent creuse" sur un front bâti existant. Dans ce cas, la façade sur rue de la construction projetée pourra :
 - soit respecter l'ordonnancement des façades des constructions existantes,
 - soit être partiellement implantée en retrait par rapport aux dites façades, sans que ce retrait n'excède 3 m.

1.3.3. Cas particuliers :

Les constructions installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- bâtiments annexes non accolés au bâtiment principal, à usage de dépendances si leur hauteur à l'égout n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée de leurs façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.
- Les murs de soutènement sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 1,50 m, clôture comprise par rapport au terrain naturel.

1.4. Implantation sur une même propriété

L'implantation des constructions sur une même propriété est libre, sauf dans un cas : l'implantation de toute nouvelle construction à proximité d'une construction "bioclimatique" ne devra pas gêner son bon fonctionnement.

Toutefois une implantation optimale sera recherchée au regard de l'ensoleillement et de l'éclairage naturel.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2. Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et clôtures

2.2.1. Généralités

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus larges que ceux ci-dessous détaillés pour les articles « aspect des « façades et « toitures », notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction.

Sont alors autorisés les types architecturaux innovants et adaptés à la nature et au fonctionnement des constructions autorisées. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

2.2.2. Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

2.2.3. Aspect des façades

■ Pour les bâtiments autorisés dans la zone :

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières..

Les couleurs vives et les matériaux réfléchissants sont interdits.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la façade principale.

Tous les ouvrages techniques visibles doivent être limités au minimum, traités architecturalement, en harmonie avec la volumétrie générale et les façades, et apparaître sur la demande de permis de construire.

2.2.4. Toitures

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques.

■ Pour les bâtiments autorisés dans la zone :

- les couvertures métalliques ou fibrociment feront l'objet d'un traitement de coloration, en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes.
- les teintes claires ou brillantes sont interdites.
- le vieillissement naturel des matériaux est accepté.
- d'autres matériaux sont envisageables en fonction du contexte local et des contraintes techniques.

2.2.5. Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages agricoles.

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.

2.3. Prescriptions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architectural

2.3.1. Dans les périmètres identifiés au titre des articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme (ensembles bâtis traditionnels) :

2.3.1.1. Généralités

■ Pour toute réhabilitation d'une construction traditionnelle existante :

- il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers...).

- les constructions en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites.

2.3.1.2. Aspect des façades

■ Pour toute réhabilitation d'une construction traditionnelle existante :

- seront utilisés des enduits teintés dans les gris colorés ou dans les tons d'origine de la construction, qui seront lissés ou légèrement grattés.
- tout décor peint existant devra être restitué ou restauré.
- les corbeaux, clefs de voûtes, corniches, encadrements de fenêtres ou de portes et les chaînages d'angles doivent être conservés, restaurés et remis en valeur.
- les garde-corps ou mains courantes devront être soit en ferronnerie, soit en bois ; ceux des escaliers d'accès depuis le terrain naturel pourront être en maçonnerie.
- les bois, bardages et volets apparents seront de teintes moyennes à sombres, non brillantes, peints ou imprégnés soit dans les teintes naturelles de bois, soit de couleurs en référence aux traditions locales.
- les volets seront à battants ou coulissants.
- les ouvertures traditionnelles existantes devront être si possible conservées, et s'il y a besoin de percements nouveaux, ils devront préserver l'équilibre des proportions existantes de la façade concernée.
- en cas de réfection partielle des menuiseries extérieures (châssis et ouvrants de fenêtres), elles devront respecter la modénature des menuiseries traditionnelles existantes.
- en cas de réfection totale des menuiseries extérieures (châssis et ouvrants de fenêtres), elles devront :
 - soit faire référence au style (modénature) des menuiseries traditionnelles,
 - soit exprimer une modénature plus contemporaine (un seul vantail en plein cadre).

2.3.1.3. Toitures

■ Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle existante :

- Dans le cas de toitures à pans, la pente des toitures doit être comprise entre 60 et 80%.
Toutefois, des pentes inférieures ou supérieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes, d'extensions en cohérence avec l'existant ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture...
- La surface des fenêtres de toit ne devra pas dépasser 5 % de la surface totale de la toiture.
- Les fenêtres de toit doivent être de dimension maximum 80X100, peuvent être regroupées en verrières, doivent être positionnées de manière ordonnancée et composée pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction, et sont interdites sur les croupes.
- Les verrières ainsi que les lucarnes (jacobines, rampantes...) sont autorisées en toiture.
- Matériaux de couverture des toitures :
 - les toitures à pan doivent être en tuiles plates et de teinte brun-rouge. Toutefois, l'emploi de l'ardoise de teinte gris clair ou moyen, du cuivre, du zinc patiné peut être autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction.
 - les toitures terrasse, plates ou à faibles pentes doivent employer des matériaux d'aspect compatible avec l'environnement bâti ou être végétalisées.
 - les ouvrages techniques disposés en toiture doivent être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.1. Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Dans les périmètres couvrant les espaces de continuité écologique repérés dans l'**Orientation de Programmation et d'Aménagement thématique**, les constructions, travaux, installations et aménagement autorisés doivent limiter l'impact sur la circulation de la faune.

3.2. Prescriptions concernant la préservation des éléments de paysages, sites et secteurs à protéger pour des motifs écologiques

3.2.1. Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

3.2.2. Haies et boisements protégées

Les haies et boisements repérés dans l'**Orientation de Programmation et d'Aménagement thématique**, en tant qu'élément de paysage doivent être préserver

4. Stationnement (véhicules motorisés et vélos)

4.1. Obligations de réalisation d'aires de stationnement Généralités

4.2. Généralités

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, ainsi que des chemins d'accès ou de promenade.

Les stationnements, hors stationnements réalisés en superstructure, devront être traités dans un matériau favorisant la perméabilité du sol et accompagnés d'un volet paysager qualitatif.

SECTION III – Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, et d'accès aux voies ouvertes au public

1.1.1. Dispositions concernant les accès

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

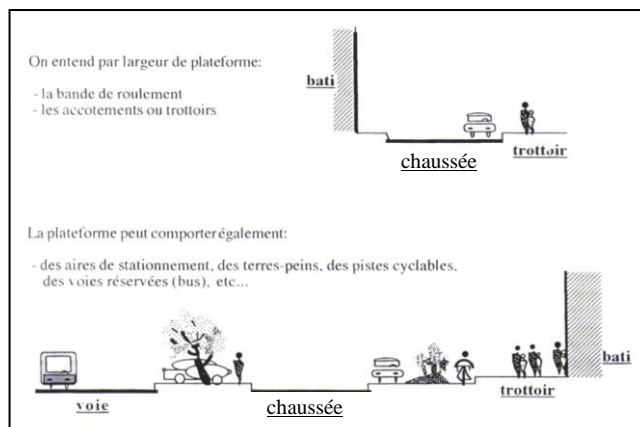
Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit préalablement à l'exécution des travaux obtenir une autorisation d'accès, précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

1.1.2. Dispositions concernant la voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent. En tout état de cause, elles ne peuvent comporter une largeur de plateforme inférieure à 5 mètres.



1.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Toute opération le nécessitant doit être dotée de locaux ou d'emplacement spécialisés aisément accessibles afin de recevoir les conteneurs d'ordure ménagère pour la collecte sélective.

2. Desserte par les réseaux

2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions d'un assainissement collectif

2.1.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils devront être conformes aux normes en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau, non conforme aux normes de salubrité publique peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole et forestier, à l'exclusion des usages sanitaires, agroalimentaires et de l'alimentation humaine.

2.1.2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

En l'absence de réseau public d'assainissement et dans l'attente de son extension, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

Les eaux de filtre des piscines seront raccordées au réseau d'eaux usées.

2.1.3 Électricité

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

2.1.4. Éclairage des voies

Les voies privées ouvertes à la circulation publique doivent se conformer aux dispositions applicables dans la commune, en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

2.2. Conditions de maîtrise de l'imperméabilité des sols, des débits d'eaux pluviales

2.2.1. Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention),

- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales communal, s'il existe,
- dans le fossé non routier ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement et conforme au schéma de gestion des eaux pluviales.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre à la voirie.

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales et faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

Pour les constructions existantes, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

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

Les ouvrages techniques, les infrastructures routières, piétonnes et cycles, les aires de stationnement, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront faire l'objet d'une étude de gestion des eaux pluviales spécifiques afin de déterminer les conditions de maîtrise de débit des eaux pluviales, indépendamment des règles du Schéma Gestion Eaux Pluviales.

2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CHAPITRE 1 : LA ZONE N

ARTICLE LIMINAIRE

La zone N concerne les espaces à dominante naturelle et/ou forestière, secteurs de la commune équipés ou non, à protéger pour une ou plusieurs raisons :

- la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique et écologique,
- l'existence d'une exploitation forestière,
- leur caractère d'espace naturel.

Au sein de la zone N, différents secteurs se distinguent par certaines vocations, caractéristiques, ou des règles particulières :

- **un secteur Nh** : secteurs strictement protégés pour des raisons écologiques et/ou de régulation du milieu hydraulique (zones humides).
- **un secteur Ne** : secteurs de gestion des espaces à vocation dominante de loisirs et de détente.
- **un secteur Nels** : secteurs de gestion à vocation dominante de loisirs et de sport
- **des secteurs à dominante naturel identifiés dans l'Orientation de Programmation et d'Aménagement thématique, pour leur sensibilité écologique**, en cohérence avec le diagnostic du PLU. Les constructions et installations y sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte aux sensibilités environnementales, écologiques et paysagères.

Sont par ailleurs identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme **des éléments de paysage (boisements, haies, alignements d'arbres...)** à préserver pour des motifs d'ordre esthétique et écologique.

SECTION I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, types d'activités interdites, destinations et sous-destinations

1.3 Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone sont interdites toutes les occupations et les utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 1.2. ci-après.

1.4 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

■ **Dans l'ensemble de la zone N sont admis sous conditions particulières les usages et affectation suivants :**

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences

techniques et/ou fonctionnelles ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard des espaces naturels et pour assurer une bonne intégration dans le site (ex : les installations d'intérêt collectif : réseaux, station de transformation EDF, station de pompage, réservoir d'eau..., dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques).

- les murs de soutènement, les exhaussements et les affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- les installations et travaux divers nécessaires à la prévention contre les risques naturels.
- les constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif à usage d'activités, dans la mesure où celles-ci sont nécessaires à la gestion et à la préservation du milieu naturel et forestier, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et des paysages et bénéficient d'une bonne intégration dans le site.
- les installations et travaux divers à condition qu'ils soient nécessaires à des aménagements légers à usage récréatif et pédagogique, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel de la zone ou du secteur considéré.
- l'aménagement d'aires naturelles publiques de stationnement, liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels, à condition d'être réalisés en matériaux perméables, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et d'assurer une bonne intégration dans le site.
- l'adaptation et la réfection des constructions existantes,
- l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes, ainsi que les annexes de ces dernières, sous réserves :
 - que l'extension n'excède pas 20% du volume existant et 50 m² de SDP, et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU,
 - que les constructions annexes soient situées à proximité immédiate des constructions principales, dans la limite d'une annexe maximum (hors piscine et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables) par construction principale à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire,
 - que le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
 - que les stationnements extérieurs soient réalisés en matériaux perméables,
 - que les dispositions soient prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole ou de milieux naturels, et pour assurer une bonne intégration dans le site..

■ **Dans le secteur Ne, sont admis de plus :**

- L'aménagement ponctuel de petits sanitaires publics et de petites installations de sécurité, l'aménagement d'espaces publics, l'aménagement de places publiques de stationnement, les aires de loisirs ouvertes au public, les jardins familiaux sous réserve de maintenir la vocation du site.

■ **Dans le secteur Nh, sont admis** uniquement les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées, à condition qu'elles préservent ou restaurent le caractère de zone humide et, le cas échéant, les espèces protégées qui s'y développent :

- les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole de la couverture végétale (coupes et exportation, broyage in-situ)
- les travaux d'entretien et de réparation des voies traversant ou bordant les zones humides, dans le respect de leurs caractéristiques actuelles.
- les travaux d'entretien du réseau de drainage et d'assainissement, lorsqu'il existe, et dans le respect de ses caractéristiques actuelles.
- le captage des nappes profondes ou des émissaires au profit des collectivités et de leurs groupements, à condition qu'il ne porte pas atteinte au régime hydrique et à l'équilibre du milieu.
- les apports d'eaux claires et rejets après épuration, conformes aux normes en vigueur, issus du bassin versant.

- la réalisation d'équipements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages

■ **Dans le secteur Nels, sont admis uniquement :**

- les installations techniques et sanitaires, ainsi que les aménagements légers, à condition qu'ils soient nécessaires aux activités de loisirs et sportives de plein air ou pédagogiques, et sous réserve d'une bonne intégration dans le site,
- les annexes fonctionnelles, la réhabilitation, le changement de destination et la légère extension des constructions et installations existantes,
- les aires de stationnement ouvertes au public, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et des paysages et bénéficient d'une bonne intégration dans le site.

■ **Dans les secteurs à dominante agricole identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme repérés dans l'Orientatation de Programmation et d'Aménagement thématique (continuité écologique) :**

- les constructions, installations et extensions autorisées dans la zone ne doivent pas porter atteinte aux sensibilités environnementales et écologiques et limiter l'impact sur la circulation de la faune.

SECTION II - Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Règles maximales de hauteur

La hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

1.2. Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

1.2.1. Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 2 m et en cas d'implantation en limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Pour les constructions existantes, l'application des règles ci-après se fera sans tenir compte des dispositifs techniques de renforcement de l'isolation thermique par l'extérieure, à condition que leur profondeur ne dépasse pas 30 centimètres.

1.2.2. Reculs par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer :

Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique du règlement, les constructions et installations doivent être implantées :

- à une distance minimale de 5 m par rapport aux limites des voies et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

1.2.3- Cas particuliers :

Hors agglomération, sauf dispositions contraires mentionnées aux OAP ou dans les secteurs ayant fait l'objet d'une étude « loi Barnier », les constructions et installations doivent respecter par rapport à l'axe de la route départementale :

- n°5, 16 et 1201 un recul minimum de 25 m.
- n°5A, 38, 170 et 271, un recul minimum de 18 m

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée en cas :

- d'équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi-enterrés, et leurs infrastructures,
- murs de soutènement sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 1,50 m, clôture comprise par rapport au terrain naturel ;
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout stockage ou dépôt dans la bande de recul de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau, en respectant le maintien d'une bande végétale de 5 mètres le long des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

1.3. Implantation par rapport aux limites séparatives

1.3.1. Généralités

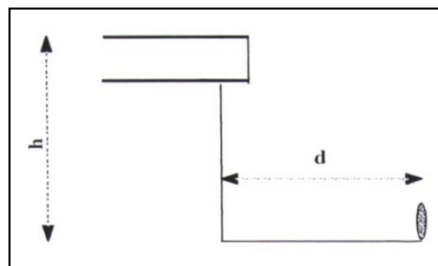
Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 2 m, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine.

Pour les constructions existantes, l'application des règles ci-après se fera sans tenir compte des dispositifs techniques de renforcement de l'isolation thermique par l'extérieure, à condition que leur profondeur ne dépasse pas 30 centimètres.

1.3.2. Règles générales

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction et/ou d'une installation au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale :

- à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d \geq h/2$), sans pouvoir être inférieure à 5 m.



1.3.3. Cas particuliers :

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative, dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- bâtiments annexes non accolés au bâtiment principal, à usage de dépendances si leur hauteur à l'égout n'excède pas 3 m, et la longueur cumulée de leurs façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.
- les murs de soutènement sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 1,50 m, clôture comprise par rapport au terrain naturel.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2. Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et clôtures

2.2.1. Généralités

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus larges que ceux ci-dessous détaillés pour les articles « aspect des façades » et « toitures », notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction.

Sont alors autorisés les types architecturaux innovants et adaptés à la nature et au fonctionnement des constructions autorisées. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

2.2.2. Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

2.2.3. Aspect des façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Les couleurs vives et les matériaux réfléchissants sont interdits.

2.2.4. Toitures

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques.

2.2.5. Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages agricoles ou forestiers.

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.1. Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Dans les périmètres couvrant les espaces de continuité écologique repérés dans l'**Orientation de Programmation et d'Aménagement thématique**, les constructions, travaux, installations et aménagement autorisés doivent limiter l'impact sur la circulation de la faune.

3.2. Prescriptions concernant la préservation des éléments de paysages, sites et secteurs à protéger pour des motifs écologiques

3.2.1. Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

3.2.2. Haies et boisements protégés

Les haies et boisements repérés dans l'Orientation de Programmation et d'Aménagement thématique, en tant qu'élément de paysage doivent être préserver

4. Stationnement (véhicules motorisés et vélos)

4.1. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

4.2.1. Généralités

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, ainsi que des chemins d'accès ou de promenade.

Les stationnements, hors stationnements réalisés en superstructure, devront être traités dans un matériau favorisant la perméabilité du sol et accompagnés d'un volet paysager qualitatif.

SECTION III – Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, et d'accès aux voies ouvertes au public

1.1.1. Dispositions concernant les accès

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

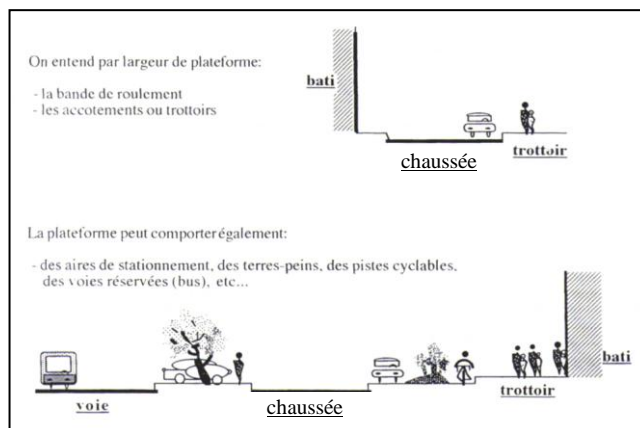
Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit préalablement à l'exécution des travaux obtenir une autorisation d'accès, précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

1.1.2. Dispositions concernant la voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent. En tout état de cause, elles ne peuvent comporter une largeur de plateforme inférieure à 5 mètres.



1.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Toute opération le nécessitant doit être dotée de locaux ou d'emplacement spécialisés aisément accessibles afin de recevoir les conteneurs d'ordure ménagère pour la collecte sélective.

2. Desserte par les réseaux

2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions d'un assainissement collectif

2.1.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils devront être conformes aux normes en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau, non conforme aux normes de salubrité publique peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole et forestier, à l'exclusion des usages sanitaires, agroalimentaires et de l'alimentation humaine.

2.1.2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

En l'absence de réseau public d'assainissement et dans l'attente de son extension, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

2.1.3 Électricité

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

2.2. Conditions de maîtrise de l'imperméabilité des sols, des débits d'eaux pluviales

2.2.1. Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales communal, s'il existe,
- dans le fossé non routier ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement et conforme au schéma de gestion des eaux pluviales.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un

dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre à la voirie.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

Pour les constructions et installations existantes, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

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

Les ouvrages techniques, les infrastructures routières, piétonnes et cycles, les aires de stationnement, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront faire l'objet d'une étude de gestion des eaux pluviales spécifiques afin de déterminer les conditions de maîtrise de débit des eaux pluviales, indépendamment des règles du Schéma Gestion Eaux Pluviales.

2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

ANNEXE AU REGLEMENT ECRIT

Définition des destinations et sous destinations prévues à l'article R.151-27 du code de l'urbanisme :

Référence : Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

- **La destination de construction « exploitation agricole et forestière »** comprend deux sous-destinations :
 - La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
 - La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
- **La destination de construction « habitation »** comprend deux sous-destinations :
 - La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
 - La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
- **La destination de construction « commerce et activité de service »** comprend six sous-destinations :
 - La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
 - La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
 - La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
 - La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
 - La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
 - La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
- **La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics »** comprend six sous-destinations :
 - La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public.

Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

▪ **La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »** comprend les quatre sous-destinations :

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.