

Plan Local d'Urbanisme **Modification simplifiée n°1**

4. Règlement

4.1. Règlement écrit

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du :
07 décembre 2023

Le Président, Monsieur **Thierry OZENNE**

ARTICLE 1 – PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions des articles L. 421-3, R. 421-26 à R. 421-28 du Code de l'urbanisme.

Cette obligation est instituée lorsque les travaux ont pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir ;
- située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 ; L. 313-4 à L. 313-7 ; L. 313-10 à L. 313-12 ;
- inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- située dans le champ de visibilité d'un monument historique ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, située dans un périmètre délimité ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur en application des articles L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 2 – PRESCRIPTIONS DU PLU

2.1 – Espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer (EBC)

| 4

Les espaces boisés classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au Plan Local d'Urbanisme. Ils sont repérés au plan par **un quadrillage semé de ronds**.

 Espaces Boisés Classés

Lorsque cette protection s'applique de façon linéaire à une haie, il est convenu qu'elle s'applique sur une largeur de 10 m (5 m de part et d'autre de l'axe de la haie) nonobstant l'épaisseur de la trame utilisée et l'échelle du plan.

À l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique par un quadrillage semé de ronds, les dispositions des articles L. 113-2 à L. 113-4 du Code de l'urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant en veillant notamment à procéder au maintien de l'état boisé et au renouvellement des peuplements parvenus à maturité. Tout défrichage ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux. Les coupes sont libres dans les cas suivants :


- lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L 111-1 et suivants du Code Forestier ;
- lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles R. 312-4 et R. 312-5 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément à l'article 4 de l'ordonnance n°2005-554 du 26 mai 2005.

2.2 – Espaces boisés non classés

Le défrichement des bois non classés au titre des "espaces boisés classés" est soumis à autorisation préalable en application des articles L. 341-1, L. 341-10 et L. 342-1 du Code forestier (bois de plus de 4 hectares ou issu d'un ensemble de plus de 4 hectares, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 10 hectares attenants à une habitation principale).

2.3 – Plantations à réaliser

Les espaces de "**Plantations à réaliser**" mentionnés aux plans sont inconstructibles.

Ils sont repérés au plan par la trame suivante :  Plantations à réaliser

Ils doivent faire l'objet de plantations à mettre en œuvre dans le cadre des autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol et devront être plantés et traités en espaces naturels, des prescriptions du document graphique pouvant le cas échéant imposer la nature du traitement dominant et la composition des espaces : plantations libres ou plantations d'alignement, espace ouvert (type pelouse), etc.

Ces espaces permettent, si cela s'avère nécessaire pour l'aménagement de la zone et ne remet pas en cause le caractère végétal de l'espace, la création de bassins tampons à sec ou en eau, des traversées ponctuelles par des voies et les emprises pour piétons et vélos ainsi que les équipements techniques liés aux différents réseaux ou les parcs publics souterrains de stationnement. Dans tous les cas, les aires de stationnement des véhicules motorisés y sont interdites.

2.4 – Éléments du paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application des articles L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

I 5

Haies et boisements à conserver :

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23, par une trame paysagère, sont des espaces boisés ou des haies dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer ces éléments. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur mais en aucun cas les nouvelles aires de stationnement. La conception des éventuels aménagements pourra avantageusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes.

Ils sont repérés au plan par la trame suivante :

Espaces verts à protéger en vertu de l'application de l'article L.151-19 du CU

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

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

Espace Vert à protéger :





Un espace vert protégé est un ensemble paysager existant sur un ou plusieurs terrains, que le P.L.U. protège, en application des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou arboricole.

Espaces verts à protéger en vertu de l'application de l'article L.151-19 du CU

Ce ou ces terrain(s) n'ont bien entendu pas vocation à être urbanisé(s) en dehors des aménagements légers destinés à l'animation de la zone.

Patrimoine d'intérêt local :

Le règlement identifie et cartographie les éléments patrimoniaux. Ils sont repérés au plan par les trames suivantes :

-  Espaces verts à protéger en vertu de l'application de l'article L.151-19 du CU
-  Élément du patrimoine à protéger en vertu de l'application de l'article L.151-19 du CU
-  Éléments du patrimoine bâti à protéger en vertu de l'application de l'article L.151-19
-  Patrimoine bâti d'intérêt local à protéger en vertu de l'application de l'article L.151-19 du CU

L'annexe au règlement relative au patrimoine d'intérêt local définit un certain nombre de recommandations particulières destinées à préserver ce patrimoine d'intérêt local.

2.5 – Monuments historiques

2.5.1 - Dans le périmètre de protection des monuments historiques, tous travaux ayant pour effet de modifier un immeuble (bâti ou non) devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France, que ces travaux soient ou non soumis à autorisation au titre de l'urbanisme.

2.5.2 - Conformément à l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques modifiée, lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'architecte des Bâtiments de France.

2.6 – Zones humides

Des secteurs sont identifiés comme zone humide et sont figurés au plan par une trame spécifique.

| 6

L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquels ils sont situés et aux dispositions particulières ci-après.

Les constructions, ouvrages ou travaux ainsi que les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception :

- des travaux relatifs à la sécurité des personnes,
- des actions d'entretien,
- des travaux et ouvrages de valorisation et de découverte du milieu à condition de ne pas porter atteinte au caractère humide de la zone.

2.7 – Emplacements réservés pour voie et ouvrage public, installation d'intérêt général et espace vert

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons fins (ou un trait hachuré pour les chemins) et répertoriés par un numéro de référence.

 Emplacements réservés

Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la collectivité (État, Département, District, Syndicat Intercommunal, Commune) ou le service ou organisme public bénéficiaire (article R. 151-9 du code de l'urbanisme).

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 152-2, L. 230-1 et suivants et R. 151-21 du Code de l'urbanisme.

- toute construction y est interdite ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 423-1 du Code de l'urbanisme ;

- le propriétaire d'un terrain bâti ou non inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
 - mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve d'acquiescer son terrain, il doit adresser sa demande au Maire de la Commune où se situe le bien.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien.

À défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an ci-dessus cité, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

Le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un terrain réservé et qui cède gratuitement cette partie au bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie du COS affectant la superficie de terrain cédé gratuitement.

ARTICLE 3 – RISQUES NATURELS

| 7

Conformément aux dispositions de l'article R.151-9 du code de l'urbanisme, les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme, font notamment apparaître les secteurs, où les nécessités de la préservation des ressources naturelles ou de protection contre les nuisances, ainsi que l'existence de risques technologiques ou de risques naturels (tels que inondations, érosion, affaissements, éboulements), justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

Sont précisées ci-après les règles particulières s'appliquant aux secteurs ainsi identifiés, nonobstant les dispositions applicables dans chacune des zones.

3.1 – Le risque d'inondation par débordement de cours d'eau

Cette zone correspond aux secteurs soumis au risque d'inondation par débordement des cours d'eau.

L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquels ils sont situés et aux prescriptions particulières ci-après :

Sont interdits :

- les constructions nouvelles et la création de sous-sols,
- les remblais, les constructions, l'aménagement des sous-sols existants (locaux non habités situés sous le rez-de-chaussée), l'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation,
- les clôtures formant obstacle au libre écoulement des eaux de crues et de ruissellement.

Sont seules autorisées, en zone urbaine :

- les extensions et les aménagements des constructions existantes à la condition qu'ils respectent les prescriptions suivantes :
 - une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau,

- un niveau du plancher bas au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues majorées de 0,2 mètre ou, si ce niveau est inconnu, à une côte supérieure d'au moins 1 mètre à celle du terrain naturel.
- la modernisation et la mise aux normes d'activités économiques existantes, y compris l'activité agricole, à la condition que le niveau du plancher bas de la construction se situe au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues ;
- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, sous réserve de prendre en compte le risque existant et les mesures nécessaires pour réduire ce risque.

3.2 – Le risque d'inondation par remontées des nappes d'eau souterrain

Certains secteurs du territoire sont exposés à un risque d'inondation par remontées des nappes d'eau souterraine (cf. – annexe 1 du règlement). Pour tous travaux ou constructions autorisés dans ces secteurs, et en fonction de l'aléa :

- Dans les secteurs où la remontée de la nappe phréatique est comprise entre 0 et 2,5 m, seules sont autorisées les constructions et installations sans sous-sol ;
- Dans les secteurs de la zone A où la remontée de la nappe phréatique est comprise entre 0 et 2,5 m, seules sont autorisées les constructions et installations directement liées et indispensables aux activités agricoles, sans sous-sol ;
- Des dispositions constructives et techniques appropriées pour bloquer les remontées d'eau par capillarité pourront être imposées ;
- Des dispositions techniques, adaptées à la nature des terrains, devront être prises pour diminuer le risque de dysfonctionnement des systèmes de gestion des eaux pluviales par infiltration.

La carte jointe en annexe « Risque d'inondation par les nappes d'eau souterraine – Caractérisation de l'aléa par cartographie de l'épaisseur des terrains non saturés par les eaux souterraines en situation de très haute eaux » est un document d'information, sans valeur réglementaire, susceptible d'être réactualisé. Il convient de se référer à la carte en vigueur au moment de la demande d'autorisation.

| 8

3.3 – Le risque lié à la présence de cavités

Le territoire de la commune est concerné par la présence de cavités souterraines (cf. annexe).

Conformément à l'article 111-2 du code de l'urbanisme, les parcelles concernées par ce risque sont déclarées inconstructibles.

3.3 – Le risque lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles

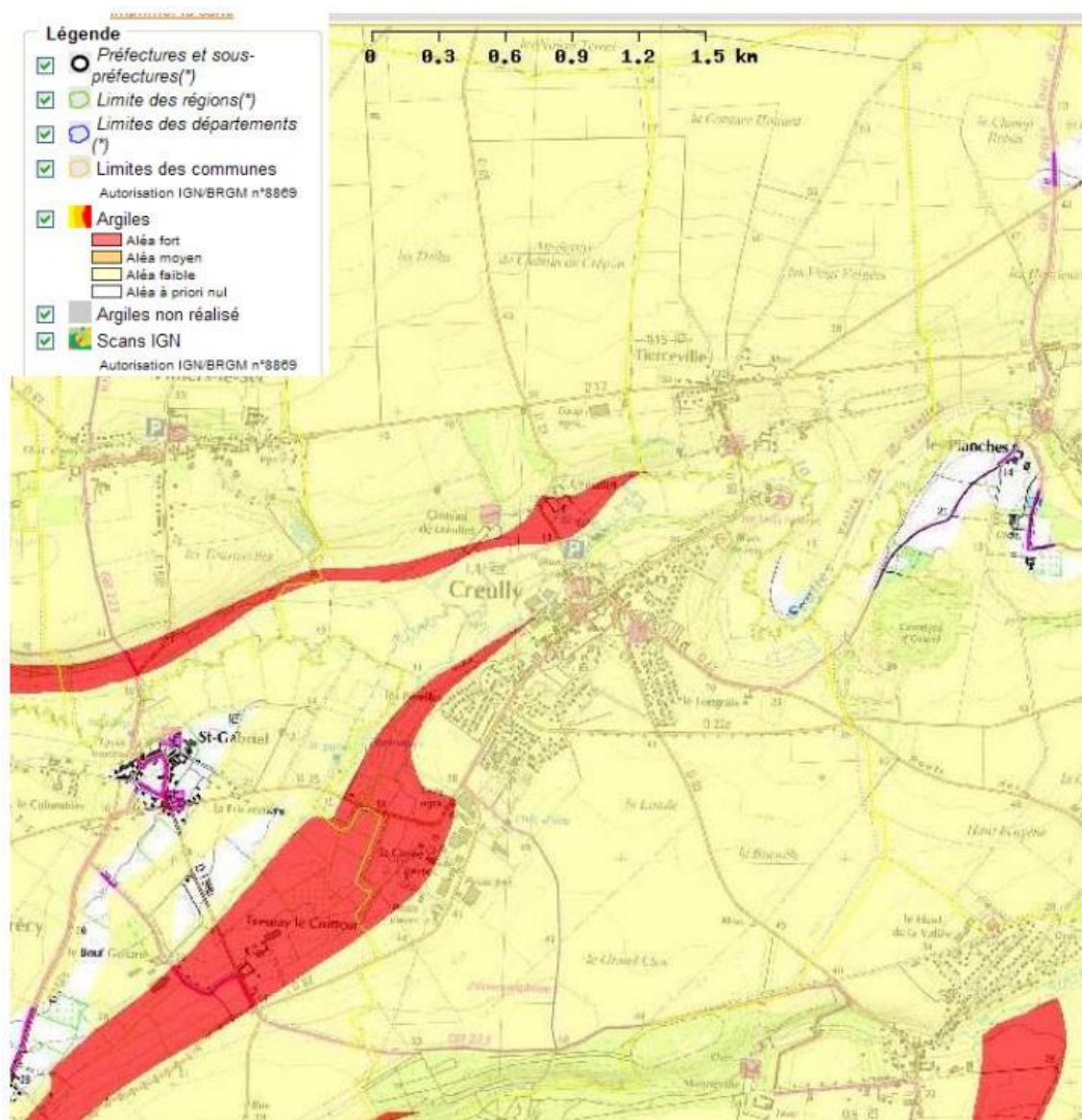
La carte d'aléa retrait-gonflement des argiles ci-après a pour but de :

- servir de base à des actions préventives dans la commune sur les secteurs de développement de l'urbanisation ou de renouvellement urbain,
- attirer l'attention des constructeurs et maîtres d'ouvrages sur ce risque de retrait-gonflement des argiles dans certains secteurs et sur la nécessité de respecter certaines règles constructives préventives en fonction du degré d'aléa.

Ainsi, des dispositions constructives spécifiques au phénomène de retrait-gonflement des argiles devront être respectées :

- en zone d'aléa fort,
- en zone d'aléa moyen lorsque la présence d'argiles sensibles au phénomène de retrait-gonflement à faible profondeur sera confirmée grâce à la réalisation d'essais en laboratoire spécifiques.
- à l'inverse, en zone d'aléa faible et en zone d'aléa moyen lorsque la présence d'argiles sensibles au phénomène de retrait-gonflement à faible profondeur sera infirmée grâce à la réalisation d'essais en laboratoire spécifiques, les projets ne feront pas l'objet de recommandations constructives particulières vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement des argiles.

La demande de permis de construire devra montrer une compatibilité avec la sécurité publique au sens de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme.



3.4 – Le risque sismique

Le décret du 22 octobre 2010 classe la commune de Creully en zone de sismicité faible (niveau 2). Les bâtiments, équipements et installations de catégorie III 1 et IV2 sont à cet égard soumis aux règles de construction parasismique (eurocode 8).

3.5 – Le risque lié au transport de matières dangereuses

La commune est concernée par le passage d'une canalisation de gaz naturel (cf. annexe du règlement) qui justifie des restrictions de construction ou d'installation, conformément à l'article R123-11b du code de l'urbanisme.

Ainsi, un couloir d'une largeur de 50 m défini à partir de la canalisation de gaz naturel figure sur les règlements graphiques (pièces 4.2 et 4.3 du P.L.U.). La construction et l'extension d'immeubles de grande hauteur ainsi que la construction et l'extension d'établissements recevant du public (plus de 100 personnes) sont interdites à l'intérieur de ce couloir.

Le couloir est signalé par la trame suivante :

 Couloir correspondant au passage d'une canalisation de gaz haute pression

ARTICLE 4 – RAPPEL DES DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES PRIVES HORS AGGLOMÉRATION SUR LES ROUTES DÉPARTEMENTALES

4.1 – Limitation des accès

Le long des routes départementales n° 12, 22, 35, 65, 82 et 93, la modification et la création d'accès privés seront soumis à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la Voirie Routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

Les nouveaux accès seront interdits au-delà des portes d'agglomération lorsque l'accès est possible sur une autre voie publique.

La permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter :

- Regroupement des accès hors agglomération tous les 400 à 600 m.
- Distances de visibilité des accès : l'utilisateur de l'accès doit disposer du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager sur la route prioritaire, décider de sa manœuvre, démarrer et réaliser sa manœuvre de traversée, avant qu'un véhicule prioritaire initialement masqué ne survienne.

Toutefois, la création d'accès ne sera accordée que de façon restrictive, après étude de variantes envisageant la desserte des propriétés riveraines sur une autre voie ouverte au public ou sur une voie parallèle ou adjacente.

Dans les zones AU à urbaniser et dans les zones constructibles liées à l'extension de l'agglomération, s'il n'existe pas d'autres accès satisfaisant, le branchement d'une voie nouvelle de desserte d'une zone ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans de bonnes conditions de sécurité.

| 10

4.2 – Marges de recul applicables au-delà des portes d'agglomération et recul des obstacles latéraux

Les valeurs des marges de recul sont un minimum à respecter et s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer. Elles sont également à prendre en compte dans les zones constructibles et les zones à urbaniser situées au-delà des portes d'agglomération et en bordure d'une voie départementale.

Les reculs s'appliquent seulement aux sections de routes classées dans le cadre la hiérarchisation du réseau départemental et qui en outre, n'ont pas fait l'objet d'une étude de type entrée de ville.

RD	Hiérarchisation du réseau routier départemental	Recul des constructions par rapport à l'axe des voies	Accès
RD12	Réseau structurant 2 nd e catégorie	35 m	Limités et regroupés
RD22	Réseau structurant 2 nd e catégorie	35 m	Limités et regroupés
	Réseau secondaire	5 m	Autorisés sous réserve de leur sécurité
RD35	Réseau structurant 2 nd e catégorie	35 m	Limités et regroupés
	Réseau secondaire	5 m	Autorisés sous réserve de leur sécurité

1. Règles communes à l'ensemble des zones

Toutes les zones

RD82	Réseau secondaire	5 m	Autorisés sous réserve de leur sécurité
RD93	Réseau structurant 2nde catégorie	35 m	Limités et regroupés
	Réseau secondaire	5 m	Autorisés sous réserve de leur sécurité
RD165	Réseau cantonal	15 m	Autorisés sous réserve de leur sécurité

plu.

plan local d'urbanisme
de la commune de Creully

2. Dispositions applicables aux zones urbaines

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

UA
UB
UC
UE
UG
UZ

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux sauf ceux liés aux commerces de détail ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article UB2 ;
- Les lotissements autres que ceux mentionnés à l'article UB2 ;
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article UB2 ;
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home) ;
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.

ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations diverses, classées ou non qui, par leur destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci ;
- Les lotissements lorsqu'ils sont destinés à un usage d'habitation et/ou de commerce et services ;
- Les équipements publics d'intérêt général et de proximité ;
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UA3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Terrains enclavés : tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Adaptation des accès à l'opération envisagée : tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès sur les voies publiques : le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité publique.

2. Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.

ARTICLE UA4 – RESEAUX

A) Eau

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

B) Assainissement

- Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux.

- Eaux résiduaires

Conformément aux dispositions prévues à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut-être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux."

- Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Pour les installations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur, déshuileur, ...) pourront être imposés au rejet des eaux pluviales.

ARTICLE UA5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetée lorsque cet alignement est déjà matérialisé par l'implantation des immeubles voisins, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue.

6.2. Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- lorsque la construction projetée est une annexe placée à l'arrière d'un bâtiment situé à l'alignement,
- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en retrait de l'alignement,
- lorsque la construction projetée est une extension d'un bâtiment existant situé en retrait,
- lorsque la construction projetée concerne un ensemble d'îlots, un îlot entier ou au moins deux faces contiguës d'un même îlot, ou encore une unité foncière de grande longueur de front sur rue supérieure à 35 mètres, lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant

ARTICLE UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction doit être implantée :

- d'une limite latérale à l'autre lorsque la largeur de la façade sur voie est inférieure à 15 mètres,
- sur une limite latérale au moins lorsque la largeur de la façade sur voie est supérieure à 15 mètres.

En cas de retrait par rapport à la seconde limite séparative latérale, la distance comptée entre la construction et la limite sera au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

Les annexes à la construction principale doivent être implantées sur les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle si la hauteur du bâtiment est inférieure à 3 mètres à l'égout. En cas de retrait par rapport à une limite séparative, la distance comptée entre la construction et la limite sera au moins égale à la hauteur à l'égout du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : condition de salubrité et de sécurité.

ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale est fixée à 70% de la parcelle.

ARTICLE UA10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel¹ est limitée à 9 mètres à l'égout et 14 mètres au faîtage.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions, par rapport au terrain naturel pourra être augmentée progressivement, compte-tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres la hauteur maximale autorisée à l'alinéa 1.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel*, sur l'emprise de la construction, de plus de 0.60 mètre. Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

En cas de remodelage du terrain, les dispositions ci-dessus restent applicables et la hauteur de façade apparente, par rapport à tout point du terrain remodelé, ne pourra en tout état de cause excéder de plus de 2 mètres, la hauteur maximale des constructions.

ARTICLE UA11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Dans le secteur protégé conformément aux dispositions des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, et outre les dispositions définies ci-après, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions sont réglementés au titre 6 du règlement.

A) Les constructions à usage principal d'habitation et leurs extensions

1. Matériaux

1.1) Façades

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoise, bois, etc.) devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse à base de ciment pierre ou de chaux, soit peint de tonalité claire, le blanc pur étant strictement interdit.

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses....
- Les imitations de matériaux tels que fausse brique, fausse pierre ou faux pans de bois.

1.2) Couvertures

Les matériaux de couvertures obligatoires sont :

- L'ardoise naturelle petit modèle rectangulaire (sauf modèle carré posé en diagonale) ;
- La tuile plate terre cuite ou aspect terre cuite ;

Les toitures en autres matériaux pourront être admises si, par leur situation en cœur d'ilôt non visible depuis l'espace public, elles ne nuisent pas l'intégrité du site.

¹ **Le terrain naturel** est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction, des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Pour les annexes, le matériau utilisé sera identique à celui de la couverture de la construction principale.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les toitures terrasse et de faible pente.

1.3) Menuiseries

Pour respecter la qualité de l'architecture et des détails existants, l'utilisation des menuiseries en bois est vivement conseillée.

Les portes et volets en plastique roulants ou battants sont interdits sur tous les bâtiments anciens (datant d'avant 1940).

2. Formes et volumes

Pour les constructions principales à usage d'habitation : La toiture principale devra être composée de deux versants de même pente, appuyés ou non sur le même faîtage, le cas échéant complétée par une ou deux croupes. Elle devra avoir une pente comprise entre 40 et 60°.

Sont interdites pour tous les bâtiments :

- Les toitures de 4 pans à faible pente*,
- Les toitures à une seule pente faible*, sauf pour les annexes implantées en limite séparative.

() La pente est dite "faible" lorsqu'elle est inférieure à 40°*

Les terrasses sont autorisées sur une superficie ne dépassant pas 25% de la surface de la construction.

Les antennes de réception et d'émission de signaux, les appareils de captage d'énergie solaire doivent faire l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de la construction et à l'aspect des couvertures et des terrasses.

3. Clôtures

Sont interdits en façade donnant sur la voie publique et en limite séparative :

- Les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtues d'un enduit ;
- Les matériaux métalliques non décoratifs tels que les tubes ou les plaques de tôles et les clôtures de fortune.
- Les grillages de plus de 1,80 mètre de hauteur au-dessus du sol.
- Uniquement en façade de la voie publique : les panneaux de béton préfabriqués. Ils sont autorisés en limite séparative, sous réserve d'être peints ou teintés dans la masse.

4. Les bâtiments annexes

Les façades des bâtiments annexes seront réalisés dans des matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible de celle du bâtiment principal.

Les couvertures seront réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale.

Les bâtiments annexes en bois devront être réalisés en bois brut ou lasuré dans une teinte sombre et non vernis. Leur couverture devra être réalisée à partir de matériaux d'aspect tuile ou ardoise. La pente de toit ne pourra être inférieure à 30°.

Bâtiments annexes sommaires : les constructions d'annexes telles que garages, appentis, clapiers, poulaillers, abris, etc. réalisées par des moyens de fortune sont interdites.

5. Les vérandas, serres et abris de jardin

Elles ne sont pas soumises aux dispositions du présent article, à l'exception de celle relatives à l'esthétique générale. Elles devront s'intégrer harmonieusement aux volumes de la construction.

6. Détails architecturaux

Tous les détails intéressants de l'architecture ancienne qui caractérisent et personnalisent le vieux Creully doivent être conservés : lucarnes, pignons débordant les toitures (surmonts), « pas-de-moineau », moulures, encadrements en pierre de taille ou en enduit, détails de modénature, éléments sculpturaux, garde-corps ouvragés.

7. Les projets issus d'une démarche de création architecturale

Dans ce cas, des prescriptions différentes de celles prévues au paragraphe I (Les Constructions à Usage Principal d'Habitation et leurs Extensions) pourront être autorisées. Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale, les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'ils s'insèrent de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

8. Les constructions bioclimatiques

Pour les constructions bioclimatiques, des dispositions différentes de celles prévues au paragraphe I (Les Constructions à Usage Principal d'Habitation et leurs Extensions) pourront être autorisées, sous réserve de respecter les dispositions visées à l'article R.111.27 du code de l'urbanisme.

9. Les interventions sur le bâti existant

Des prescriptions différentes de celles prévues au paragraphe I (Les Constructions à Usage Principal d'Habitation et leurs Extensions) pourront être autorisées :

- dans le cas d'une réfection totale ou partielle des toitures ou couvertures de bâtiments existants, pour autoriser l'emploi de matériaux similaires à ceux identifiés sur le bâtiment existant, ou encore pour respecter les volumes de la toiture d'origine.
- dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT

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

ARTICLE UA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques existants (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte,...).

Dans les projets de construction nouvelle, 10% au moins des surfaces libres de toute construction doivent être traitées en espace vert.

ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ARTICLE UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux, sauf ceux liés au commerce de détail ;
- 2 - Les installations classées entraînant un périmètre de protection ;
- 3 - Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article U 2 ;
- 4 - Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- 5 - L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home) ;
- 6 - Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.

ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1 - Les travaux d'aménagement et de remise en état d'un bâtiment existant faisant l'objet d'une protection au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme, recensé dans l'annexe du règlement du PLU intitulée « Patrimoine bâti d'intérêt local » et repéré au règlement graphique. L'extension et le changement de destination de ces bâtiments sont autorisés.
- 2 - Les installations classées non visées à l'article 1, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- 3- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.

ARTICLE UB3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

- Terrains enclavés : tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Adaptation des accès à l'opération envisagée : tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Accès sur les voies publiques : le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité publique.

2. Voirie

- Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.

ARTICLE UB4 – RESEAUX

A) Eau

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

B) Assainissement

- Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux.

- Eaux résiduaires

Conformément aux dispositions prévues à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut-être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux."

- Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Pour les installations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (déboureur, décanteur, déshuileur, ...) pourront être imposés au rejet des eaux pluviales.

ARTICLE UB5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute nouvelle construction, ainsi que les extensions et annexes des constructions existantes, devront être implantées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- Soit observer un recul au moins égal à un tiers de la hauteur de la construction (hauteur comptabilisée entre le point le plus haut de la nouvelle construction, annexe ou extension, et le sol naturel avant travaux).

Des reculs différents peuvent être autorisés :

- par rapport aux nouvelles voies créées à l'occasion des lotissements et des groupes d'habitations ;
- en cas d'extension de bâtiments existants, à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et sous réserve de respecter le même retrait que le bâtiment existant ;
- en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des bâtiments devra s'effectuer à une distance comptée horizontalement de tous points du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire le plus proche :

- Soit sur les limites séparatives.
- Soit en retrait des limites séparatives, à distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($\text{retrait} \geq H / 2$), comptée à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des reculs différents peuvent être autorisés :

- pour les constructions et extensions en adossement à des bâtiments existants, déjà construits en limite séparative ;
- en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et équipements divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 65% de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE UB10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel¹ est limitée à 9 mètres au faîtage.

¹ **Le terrain naturel** est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction, des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

- Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions, par rapport au terrain naturel pourra être augmentée progressivement, compte-tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres la hauteur maximale autorisée à l'alinéa 1.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel*, sur l'emprise de la construction, de plus de 0.60 mètre. Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

- En cas de remodelage du terrain, les dispositions ci-dessus restent applicables et la hauteur de façade apparente, par rapport à tout point du terrain remodelé, ne pourra en tout état de cause excéder de plus de 2 mètres, la hauteur maximale des constructions.

2 CAS PARTICULIERS

2.1) **En cas d'implantation d'une construction en adossement à des bâtiments existants ou en cas d'extension de bâtiments existants**, les règles ci-dessus peuvent être modifiées à condition cependant que la nouvelle construction n'excède pas la hauteur du bâtiment existant.

2.2) **L'aménagement et le changement de destination d'un bâtiment existant**, dont la hauteur est supérieure à celle fixée au paragraphe 1 du présent article est autorisée, sous réserve de ne pas modifier le volume de la construction.

2.3) **Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées pour :**

- les équipements publics d'infrastructure,
- les équipements d'intérêt collectif.

2.4) **Des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées** pour les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes, réalisés sur les "éléments bâtis" repérés au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme, afin de mettre en valeur les éléments ainsi protégés.

ARTICLE UB11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 ESTHETIQUE GENERALE

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

2 MATERIAUX DES CONSTRUCTIONS

Les constructions devront être réalisées en matériaux, dont la teinte se fondera dans le paysage en se rapprochant par exemple des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

Les couvertures

Les toitures doivent être recouvertes de tuile, d'ardoise, de bac acier ou de tout autre matériau les imitant. Leur teinte devra s'harmoniser avec celles des toitures des constructions

avoisinentes. Il est possible d'y intégrer des panneaux solaires. Les toitures végétalisées sont autorisées.

3. VOLUME DES TOITURES

Sont interdites :

- Les toitures de 4 pans à faible pente*,
- Les toitures à une seule pente faible*, sauf pour les constructions implantées en limite séparative et les toitures végétalisées.

(*) La pente est dite "faible" lorsqu'elle est inférieure à 30°

4. CLOTURES

Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à la mise en place de haies vives, sous réserve de la prise en compte des dispositions de l'article 13.

Sur les terrains en pente, la hauteur des murs de soutènement ne sera pas prise en compte, pour le calcul de la hauteur du mur de clôture.

4.1 La hauteur

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1,80 mètre.

Cas particuliers :

Cette hauteur pourra toutefois être réhaussée en cas de mur préexistant sur la ou les parcelle(s) voisine(s) d'une hauteur supérieure à 2,20 mètres.

4.2 La composition

- a) Qu'elles soient situées en limite de fonds voisins ou non, elles seront obligatoirement constituées :
- Soit d'un mur de pierre ou recouvert d'un parement en pierre,
 - Soit d'un mur plein recouvert d'un enduit, soit teinté dans la masse à base de ciment-pierre ou de chaux blanche, soit peint de tonalité claire, le blanc pur étant strictement interdit,
 - Soit d'un dispositif à claire-voie.

5. INTERVENTION SUR LE BATI EXISTANT

5.1 Dispositions générales

- a) Les paragraphes 2° et 3° ne s'appliquent pas dans le cas d'une réfection totale ou partielle des toitures ou couvertures de bâtiments existants, pour autoriser l'emploi de matériaux similaires à ceux identifiés sur le bâtiment existant, ou encore pour respecter les volumes de la toiture d'origine.
- b) Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 2° et 3° pourront être autorisées pour les constructions existantes, dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

- c) Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 1 et 2 pourront être autorisées, pour répondre aux impératifs techniques des habitations bioclimatiques ou d'architecture contemporaine.

5.2 Le patrimoine bâti identifié au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23.

Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes, réalisés sur les "éléments bâtis" repérés au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme, doivent respecter les dispositions particulières fixées au Titre V du présent règlement.

6. CAS PARTICULIERS

- Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 2 et 3 du présent article, pourront être autorisées, pour les vérandas et les serres.
- Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ne sont pas soumis aux règles de l'article 11, à l'exception du paragraphe 1 relatif à l'esthétique général.
- Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, etc. réalisées par des moyens de fortunes sont interdites.
- Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 2 et 3 du présent article, pourront être autorisées, pour les constructions bioclimatiques.

ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, il sera notamment exigé au minimum:

- a) **Pour les constructions à usage d'habitation** : deux places de stationnement non couvertes sur la parcelle, par logement créé. En cas de changement de destination d'un bâtiment présentant un intérêt architectural, il sera exigé un minimum de deux places de stationnement pour le premier logement créé, puis une place de stationnement, par logement supplémentaire.
- b) **Pour les constructions destinées aux bureaux ou aux commerces** : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble.
- c) **Pour les constructions à usage artisanal** : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble. Le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m².

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et des divers véhicules utilitaires.

Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont 5 m de longueur et 2,30 m de largeur.

Les règles applicables aux constructions non prévues ci-dessus sont celles applicables aux établissements auxquels ces constructions sont le plus assimilables.

Pour les équipements d'intérêt collectif, le stationnement sera dimensionné en fonction des besoins nécessaires au fonctionnement de l'équipement et pour l'accueil du public.

Des équipements pour le stationnement des vélos sont mis en place aux abords des équipements publics. Leur nombre sera déterminé en fonction de la nature et de la localisation de l'établissement.

ARTICLE UB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les haies plantées en limite de propriété seront constituées préférentiellement de végétaux d'essences locales.

ARTICLE UB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Le C.O.S. est fixé à 0,65%.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux, sauf ceux liés au commerce de détail ;
 - 2 Les installations classées entraînant un périmètre de protection ;
 - 3 Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article U 2 ;
 - 4 Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
 - 5 L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home) ;
 - 6 Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.
-

ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1 Les travaux d'aménagement et de remise en état d'un bâtiment existant faisant l'objet d'une protection au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme, recensé dans l'annexe du règlement du PLU intitulée « Patrimoine bâti d'intérêt local » et repéré au règlement graphique. L'extension et le changement de destination de ces bâtiments sont autorisés ;
 - 2 Les installations classées non visées à l'article 1, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
 - 3 Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.
-

ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES — ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Terrains enclavés : tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Adaptation des accès à l'opération envisagée : tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès sur les voies publiques : le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité publique.

2. Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.

ARTICLE 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

A) Eau

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

B) Assainissement

- Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux.

- Eaux résiduaires

Conformément aux dispositions prévues à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut-être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux."

- Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Pour les installations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur, déshuileur ...) pourront être imposés au rejet des eaux pluviales.

ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Règle générale

Toute nouvelle construction, ainsi que les extensions et annexes des constructions existantes, devront être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- soit observer un recul au moins égal à un tiers de la hauteur de la construction (hauteur comptabilisée entre le point le plus haut de la nouvelle construction, annexe ou extension, et le sol naturel avant travaux).

Des reculs différents peuvent être autorisés :

- par rapport aux nouvelles voies créées à l'occasion des lotissements et des groupes d'habitations ;
- en cas d'extension de bâtiments existants, à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et sous réserve de respecter le même retrait que le bâtiment existant ;
- en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2) Cas particuliers

Les équipements d'intérêt collectif et services publics seront implantés :

- soit, à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique (ou en limite de l'emprise de la voie privée),
- soit, avec un retrait minimal de 1 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

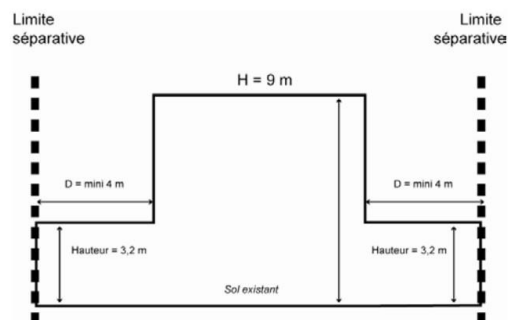
ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit sur les limites séparatives ;
- Soit en retrait des limites séparatives.

En cas d'implantation en limite séparative, la hauteur de la construction est limitée à 3,20 mètres conformément au schéma ci-dessous.



En cas d'implantation en retrait, ce dernier doit être au minimum de 4 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Le retrait doit être au moins égal à 3 mètres.

Toutefois les constructions peuvent être implantées en limite séparative dès lors que leur hauteur en limite séparative reste inférieure ou égale à 3,20 mètres.

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

Les dispositions ci-après visent l'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière.

Les bâtiments d'une hauteur plafond inférieure à 4m ne sont pas visés par cet article.

8.1 - Règle générale

Lorsque deux constructions édifiées sur un même terrain ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à 3 mètres.

Pour le calcul de la distance séparant les constructions, il convient de prendre en compte les éléments en saillie tels que les balcons...

8.2 - Dispositions particulières

Un retrait différent de celui prévu au paragraphe 8.1 peut être admis ou imposé lorsqu'il s'agit de projets d'extension ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, le projet peut être conçu dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition de l'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à 0,60 m par rapport au terrain naturel, exception faite des éléments en saillie de la façade.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface de l'unité foncière comprise dans la zone est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

2 - Règles d'emprise

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de la parcelle.

3 - Cas particuliers

L'emprise au sol des CINASPIC (Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif) est limitée à 70% de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel est limitée à 9 mètres au faitage.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel(*), sur l'emprise de la construction, de plus de 0.60 mètre, les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

(*) Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

- Un dépassement de cette hauteur pourra être autorisé lorsque la construction à édifier se situe dans le prolongement de bâtiments existants. Dans ce cas, la hauteur de la construction pourra être égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé ;
- Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

A) Les constructions à usage principal d'habitation et leurs extensions

1. Les matériaux

Couvertures

Pour les annexes, le matériau utilisé sera identique à celui de la couverture de la construction principale.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les toitures terrasse et de faible pente.

2. Les formes et volumes

Pour les constructions principales, les toitures de faible pente (inférieure à 30°) à un seul versant ou à 4 pans sont interdites. Les terrasses sont autorisées sur une superficie ne dépassant pas 25% de la surface de la construction.

3. Les clôtures

Les clôtures donnant sur la voie publique seront constituées :

- Soit d'un mur haut, à condition qu'il n'apporte aucune gêne à la visibilité le long des voies, réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée) ou, dans le cas contraire, recouvert d'un enduit teinté dans la masse. La hauteur maximale ne devra pas dépasser 2 mètres ;
- Soit d'un grillage à maille soudée ou tressée sous réserve du respect des dispositions de l'alinéa 2 de l'article UC13 ;
- Soit de lisses ;
- Soit d'un mur bahut, d'une hauteur minimale de 0,60 mètres, surmonté ou non par un dispositif de claire voie, d'une lisse ou d'une grille ;
- Sont en outre interdits :
 - les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit ;
 - les panneaux de béton préfabriqués non revêtus d'un enduit ;
 - les matériaux métalliques non décoratifs tels que les tubes ou les plaques de tôles et les clôtures de fortune.

B) Les bâtiments annexes

Les façades des bâtiments annexes seront réalisés dans des matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible de celle du bâtiment principal.

Les couvertures seront réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale.

Bâtiments annexes sommaires : les constructions d'annexes telles que garages, appentis, clapiers, poulaillers, abris, etc. réalisées par des moyens de fortune sont interdites.

C) Les vérandas, serres et abris de jardin

Elles ne sont pas soumises aux dispositions du présent article, à l'exception de celle relatives à l'esthétique générale.

D) Les projets issus d'une démarche de création architecturale

Dans ce cas, des prescriptions différentes de celles prévues au paragraphe I (Les Constructions à Usage Principal d'Habitation et leurs Extensions) pourront être autorisées, sous réserves de respecter les dispositions visées à l'article R.111.21 du code de l'urbanisme. Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale, les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'ils s'insèrent de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

E) Les constructions bioclimatiques

Pour les constructions bioclimatiques, des dispositions différentes de celles prévues au paragraphe I (Les Constructions à Usage Principal d'Habitation et leurs Extensions) pourront être autorisées, sous réserves de respecter les dispositions visées à l'article R.111.21 du code de l'urbanisme.

F) Les équipements d'intérêt collectif et services publics

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte dans lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière doit être apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

G) Les interventions sur le bâti existant

Des prescriptions différentes de celles prévues au paragraphe I (Les Constructions à Usage Principal d'Habitation et leurs extensions) pourront être autorisées :

- dans le cas d'une réfection totale ou partielle des toitures ou couvertures de bâtiments existants, pour autoriser l'emploi de matériaux similaires à ceux identifiés sur le bâtiment existant, ou encore pour respecter les volumes de la toiture d'origine.
- dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules automobiles

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera exigé un minimum de deux places de stationnement par logement créé, non closes et aménagées sur la propriété.

Ce nombre sera ramené à une place de stationnement par logement pour les logements locatifs publics.

Stationnement des deux roues non motorisées

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées. Il est exigé une surface minimale de 1 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 300 et 5.000 m² de surface de plancher, et une surface minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher au-delà de 5 000 m² de surface de plancher.

ARTICLE 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les clôtures, composées d'un grillage à maille soudée ou tressée, doivent être doublées d'une haie bocagère. De même, les haies plantées en limite de propriété seront composées de végétaux d'essences locales.

Toute limite de propriété séparant la propriété avec une parcelle non destinée à la construction sera plantée d'une haie.

ARTICLE 14. Coefficient d'Occupation des Sols

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) défini à l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme est fixé à 0,50.

Pour les lotissements, le COS applicable à chaque lot devra être fixé par le règlement particulier, de manière à ce qu'en moyenne on ne dépasse pas la norme précédente sur l'ensemble considéré.

Le dépassement du C.O.S. est autorisé, dans la limite de 30% et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

Le COS ne s'applique pas pour les constructions d'équipements publics ou d'intérêt général.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

ARTICLE UE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles mentionnées à l'article UE2.
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article UE2.
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home).
- Le stationnement des caravanes.

ARTICLE UE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les habitations destinées aux personnes, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements dans la zone et à la condition que l'habitation soit intégrée dans le volume de la construction principale ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure.
- Les nouvelles installations classées ou les extensions d'installations existantes ne doivent pas être de nature à augmenter les nuisances au regard des zones d'habitat voisines.
- Les parcs de stationnement, sous réserve de leur bonne intégration paysagère.

Les utilisations et occupations du sol précédentes sont autorisées sous réserve si besoin est de l'application des dispositions suivantes :

- Dans les **secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones inondables**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre " Règles communes à l'ensemble des zones " du présent règlement ;
- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux risques de **remontées de la nappe phréatique**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre " Règles communes à l'ensemble des zones " du présent règlement ;
- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **risques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre " Règles communes à l'ensemble des zones " du présent règlement.

ARTICLE UE3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries créés devront satisfaire aux conditions énoncées à l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme et notamment garantir l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile seront dimensionnées en fonction de l'importance du trafic et de l'affectation de la voirie.

Les accès aux différents lots devront être aménagés de telle sorte que la manœuvre se fasse en marche avant et sans manœuvre sur la voie publique. Les accès réservés aux véhicules seront aménagés pour qu'en aucun cas un véhicule stationné ne déborde sur l'emprise publique des voies.

A l'intérieur de la parcelle, des aires de manœuvre suffisantes permettront de même manière de sortir en marche avant.

La création ou l'aménagement de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale de chaussée : 7 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 15 mètres.

Les largeurs minimales ci-dessus peuvent être réduites dans le cas de voies en impasse ou dans le cas de voies de desserte à caractère secondaire, sans pouvoir être respectivement inférieures à 6 mètres et 12 mètres.

ARTICLE UE4 : RESEAUX

A) Eau

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

B) Assainissement

- Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux.

- Eaux résiduaires

Conformément aux dispositions prévues à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut-être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux."

- Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre,

chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Pour les installations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur, déshuileur, ...) pourront être imposés au rejet des eaux pluviales.

ARTICLE UE5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade de tout bâtiment nouveau doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise de la voie publique.

Un retrait supérieur peut être néanmoins observé pour des bâtiments annexes (remises, entrepôts) ou lorsque la nature même de l'activité l'exige (manœuvre des véhicules, législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, ...).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent ou que leur participation au paysage urbain nécessite un retrait particulier.

Le retrait minimum par rapport aux cours d'eau est fixé à 10 mètres.

ARTICLE UE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 10 mètres.

Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions du présent article, en cas d'impératif technique.

ARTICLE UE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la demi-hauteur à l'égout de la plus élevée de deux constructions, et jamais inférieure à 5 mètres.

Ces distances précitées ne doivent pas porter atteinte aux dispositions liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et à la sécurité.

ARTICLE UE9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de la parcelle. Cette emprise pourra être portée à 60% en cas d'extension d'installations existantes. Ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UE10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions à usage d'activité par rapport au terrain naturel est fixée à 14 mètres au faîtage.
- Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction, de plus de 0.60 mètre.
- Les façades exhaussées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

()Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.*

- Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions du présent article, en cas d'impératif technique.

ARTICLE UE11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les différentes pentes de toiture et matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion des bacs métalliques non peints et présentant des brillances, les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles sont masquées par des acrotères.

Façades

Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparent sera limité à 3 dans un souci de cohérence architecturale. Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre...), le bois, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, désactivé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint, laqué ou teinté dans la masse.

Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté.

Pour ce qui concerne les menuiseries extérieures, tous les matériaux sont admis ('bois, PVC, acier, aluminium,...) dans la mesure où ils sont peints ou laqués.

Couleurs

Le nombre de couleurs apparentes est limité à 3 par construction soit dans le même ton soit complémentaire afin de préserver une harmonie.

Ainsi, il est conseillé d'exclure le blanc en grande surface et les gammes de couleur trop claires et d'employer les couleurs vives uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que menuiseries par exemple.

Pour un même type de matériaux, une seule couleur sera admise par bâtiment ; l'alternance des couleurs de bardage métallique est interdite.

Publicité et enseignes

Le nombre d'enseigne est limité à 3 par établissement dont un totem. Elles pourront être réalisées sous forme de lettres peintes ou de lettres découpées sur un bandeau.

Les enseignes sont interdites sur les toitures ou terrasses ; elles ne devront pas déborder des façades et des toitures. Une seule enseigne constituée d'un totem et implantée indépendamment de la façade est autorisée.

Le totem implanté verticalement devra respecter une proportion : hauteur = 2 x largeur avec une hauteur maximum de 3m.

Clôtures

La réalisation de clôtures est subordonnée aux prescriptions suivantes :

- a) hauteur maximum 2 mètre
- b) l'ossature ne peut être constituée que de montants métalliques à section carrée, rectangulaire, ronds ou triangulaire, ayant reçu un revêtement plastifié de couleur verte, et sans jambages de contreventement ou de renfort - le scellement se fera sans fondations dépassant du sol
- c) entre l'ossature la clôture sera constituée d'un grillage plastifié de couleur verte à maille rectangulaire ou carrée
- d) le grillage ne pourra pas reposer sur un mur bahut ou un muret à sa jonction avec le sol,
- e) la clôture devra être implantée suffisamment en recul sur la limite de propriété pour permettre de part et d'autre la réalisation de bouquets de végétation
- f) les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière intéressée ; dans ce cas, elles doivent être exécutées en maçonnerie de même nature que celle employée pour la construction des façades du/des bâtiments correspondants ; leur hauteur ne pourra excéder 2m ;
- g) les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement.

ARTICLE UE12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, il sera exigé :

a) Pour les habitations :

Deux places de stationnement par logement sur la parcelle.

b) Pour les constructions à usage de bureaux :

Une surface affectée aux places de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de la construction.

c) Pour les établissements industriels :

Une place de stationnement par 100m² de la surface de plancher de la construction.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

d) Pour les établissements commerciaux :

- Commerces courants :

Une surface affectée aux places de stationnement destinées à la clientèle, au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement et une place par emploi.

- Hôtels et restaurants :
- Une place de stationnement par chambre ;
- Une place de stationnement pour 5 m² de surface de salle.
- De plus, pour les surfaces affectées aux salles de formation et de conférences, il sera exigé 7 places par tranche de 10 personnes arrondies au nombre supérieur.

MODALITES D'APPLICATION :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte en application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Les règles applicables aux constructions non prévues ci-dessus sont celles applicables aux établissements auxquels ces constructions sont le plus assimilables.

ARTICLE UE13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) Espaces libres et plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres¹ environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition végétale du terrain préexistante du moment qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain afin qu'ils constituent un accompagnement.

En cas de retrait des constructions par rapport à la voie ou espace public, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

Les aires de stationnement en surface d'une superficie égale ou supérieure à 100m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

¹ Sauf spécification contraire, cette expression désigne les espaces non occupés par des constructions en élévation, non réservés au stationnement et à la circulation automobile. Les terrasses accessibles, les bandes plantées et les cheminements piétons sont à compter dans les espaces libres.

Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des bâtiments doivent obligatoirement être masqués en bordure des voies par des haies d'arbres d'essences locales.

b) Éléments d'intérêt paysager

Les éléments d'intérêt paysager localisés aux documents graphiques, au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection ou en limite de ceux-ci, doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

ARTICLE UE14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé à 0,75.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

ARTICLE UG1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux nécessaires aux travaux de construction ou d'aménagement admis ;
- Les dépôts et stockage de ferrailles, de véhicules usages destinés à la casse, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération ;
- Les constructions à usage d'entrepôt et de dépôt, à l'exception de celles liées à une activité admise à l'article UP2 ou à une activité non autorisée mais existante à l'approbation du plan local d'urbanisme ;
- Les terrains de camping et de caravaning. Le stationnement des caravanes à usage d'habitation.
- Les constructions à usage d'habitation.

ARTICLE UG2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'à la condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance et à la direction des équipements et des fonctions urbaines présentes sur la zone ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions.

ARTICLE UG3 – ACCES ET VOIRIE

3.1) Les caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- disposer d'une emprise minimum de 5 mètres.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment.

3.2) Conditions d'accès aux voies

a) Règle générale

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

b) Modalités de réalisation des accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

ARTICLE UG4 – RESEAUX

A) Eau

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

B) Assainissement

- Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux.

- Eaux résiduaires

Conformément aux dispositions prévues à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut-être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux."

- Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Pour les installations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur, déshuileur, ...) pourront être imposés au rejet des eaux pluviales.

4.1) Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

ARTICLE UG5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UG6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1) Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

Les nouvelles constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'emprise publique. Dans le cas de voie privée commune, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

6.2) Cas des bâtiments existants

Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension et de surélévation à condition de respecter les règles du présent article, et ceci pour les constructions principales.

ARTICLE UG7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Ce dernier doit être au moins égal à 6 mètres.

Lorsque le terrain d'assiette du projet jouxte une zone classée au PLU à destination d'habitat, ce retrait doit être au moins égal à 9 mètres.

ARTICLE UG8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1) Règle générale

Lorsque deux constructions édifiées sur un même terrain ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à 4 mètres.

8.2) Dispositions particulières

Un retrait différent de celui prévu au paragraphe 8.1 peut être admis ou imposé lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

ARTICLE UG9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UG10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1) Hauteur maximale des constructions ou parties de constructions

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 12 mètres au faitage par rapport à un niveau de référence équivalent à la moyenne entre le niveau le plus haut et le plus bas du terrain naturel.

Toutefois, pour les constructions à usage d'habitat et de gardiennage, la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 9 mètres au faitage.

10.2) Dispositions particulières

Dans le cas d'une extension, une hauteur supérieure à celles fixées aux paragraphes 10.1, peut être admise ou imposée pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées aux paragraphes 10.1. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques à condition que leur nature suppose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes ;
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose

ARTICLE UG11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1) Dispositions générale

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

11.2) Clôtures

Les clôtures situées en limites séparatives ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

Toutefois :

- une hauteur adaptée peut être imposée lorsqu'il s'agit d'intégrer une aire de stockage ou de dépôts ;
- la hauteur des clôtures peut être supérieure à 2 mètres lorsque des dispositifs inhérents aux activités de la zone l'imposent.

11.3) Dispositions diverses

a) Antennes et éléments techniques

Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Les éléments de superstructure technique (cheminées ...) implantés en toiture doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 3 mètres par rapport au plan vertical des façades.

b) Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures, selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

ARTICLE UG12 – STATIONNEMENT

12.1) Règles générales

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

12.2) Modalités de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions de l'article L. 151-31 à L. 151-33 du Code de l'urbanisme.

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

12.3) Stationnement des deux roues non motorisées

Pour toute construction nouvelle, quelle que soit sa destination, des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées. Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé selon les critères définis dans l'article 12.1.

ARTICLE UG13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1) Principes généraux

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés.

13.2) Dispositions particulières

a) Ensembles végétaux d'intérêt paysager

Les ensembles d'intérêt paysager, identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

Une modification partielle d'un ensemble peut être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise.

b) Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L 113-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UG14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

ARTICLE UZ1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles mentionnées à l'article UZ2.
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article UE2.
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home).
- Le stationnement des caravanes.

ARTICLE UZ2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les habitations destinées aux personnes, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements dans la zone et à la condition qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité principal ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure ;
- Les nouvelles installations classées ou les extensions d'installations existantes ne doivent pas être de nature à augmenter les nuisances au regard des zones d'habitat voisines ;
- Les parcs de stationnement, sous réserve de leur bonne intégration paysagère.

ARTICLE UZ3 – ACCES ET VOIRIE

3.1) Les caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- disposer d'une emprise d'une largeur minimale de 8 mètres.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment.

3.2) Conditions d'accès aux voies

a) Règle générale

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

b) Modalités de réalisation des accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

ARTICLE UZ4 – RESEAUX

A) Eau

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

B) Assainissement

- Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux.

- Eaux résiduaires

Conformément aux dispositions prévues à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut-être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux."

- Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Pour les installations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur, déshuileur, ...) pourront être imposés au rejet des eaux pluviales.

ARTICLE UZ5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UZ6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade de tout bâtiment nouveau doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise de la voie publique.

Un retrait supérieur peut être néanmoins observé pour des bâtiments annexes (remises, entrepôts) ou lorsque la nature même de l'activité l'exige (manœuvre des véhicules, législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, ...).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent ou que leur participation au paysage urbain nécessite un retrait particulier.

ARTICLE UZ7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1) Règle générale

a) par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales. Ce dernier doit être au moins égal à 5 mètres.

Toutefois, l'implantation en limite(s) séparative(s) est autorisée dès lors que l'aménagement d'un mur coupe-feu réglementaire et d'une isolation phonique adaptée sont réalisés.

b) par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites. Ce dernier doit être au moins égal à 5 mètres.

Toutefois, lorsque le terrain d'assiette du projet jouxte une zone d'habitat, ce retrait doit être au moins égal à 9 mètres.

7.2) Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de constructions destination d'habitation, elles peuvent être implantées, soit en limites séparatives, soit en retrait. Ce dernier doit être au moins égal à 3 mètres ;

2. lorsqu'un élément d'intérêt végétal paysager ou bâti est identifié aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur (cf. article 13) ;
3. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

ARTICLE UZ8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain.

8.1) Règle générale

Lorsque deux constructions édifiées sur un même terrain ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à 4 mètres.

8.2) Dispositions particulières

Un retrait différent de celui prévu au paragraphe 8.1 peut être admis ou imposé lorsqu'il s'agit de projets d'extension ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, le projet peut être conçu dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

ARTICLE UZ9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE UZ10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1) Dispositions générales

La hauteur des constructions est limitée à 20 mètres.

Dans le cas d'une extension, une hauteur supérieure peut être admise ou imposée pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées aux paragraphes 10-1 et 10.2. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

10.2) Dispositions particulières

Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques tels que les pylônes et les antennes.

ARTICLE UZ11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1) Dispositions générales

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les matériaux bruts (parpaing, béton ...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Les couleurs pour les enduits et peinture des façades doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature la construction, et d'autre part les constructions avoisinantes.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation.

Les matériaux d'aspect médiocre sont interdits.

Les murs-pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

11.2) Façades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux

Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture se développe sur plusieurs bâtiments contigus, les limites de ces bâtiments sont nettement marquées sur la hauteur du rez-de-chaussée (partie pleine, joint creux, descente d'eaux pluviales...).

Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

11.3) Clôtures

a) En secteur d'activités

Les clôtures doivent avoir une hauteur adaptée à l'usage de la construction et à leur environnement.

Leur partie pleine ne peut pas excéder 2 mètres de hauteur.

b) Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol existant sur son emprise.

Clôtures nouvelles édifiées dans la marge de recul

Les clôtures situées dans la marge de recul, en dehors des éléments constitutifs du portail, doivent être d'une hauteur maximale :

- de 1,00 mètre lorsqu'elles sont constituées par un simple mur maçonné ;
- de 1,40 mètre lorsqu'elles sont à claire-voie ou constituées par un mur surmonté d'un système à claire-voie. Toutefois, la partie de la clôture en mur plein ne doit pas excéder une hauteur de 1 mètre.

Les clôtures (maçonnerie, décors, ferronnerie, menuiserie, etc.) doivent être conçues en rapport avec l'architecture de l'édifice et avec les constructions avoisinantes.

Clôtures nouvelles en limites séparatives au-delà de la marge de recul

Les clôtures situées en limites séparatives ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

11.4) Enseignes

Les enseignes devront être parfaitement intégrées, et ne pas compromettre l'homogénéité et la qualité architecturale de la zone.

11.5) Dispositions diverses

a) Antennes et éléments techniques

Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Les éléments de superstructure technique (cheminées ...) implantés en toiture doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 1 mètre par rapport au plan vertical des façades.

b) Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation, qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

ARTICLE UZ12 – STATIONNEMENT

12.1) Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

a) *Pour les constructions à destination d'habitation :*

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 85 m² de surface de plancher.

b) *Pour les constructions à destination de bureaux :*

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

c) *Pour les constructions à destination de commerce :*

Il est exigé 1,5 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 301 et 1.000 m² de surface de plancher.

Il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher au-delà de 1.000 m² de surface de plancher.

d) *Pour les constructions à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt :*

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

e) *Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :*

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité ;
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

12.2) Normes de stationnement pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension des constructions existantes

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule par différence entre l'application des normes ci-dessus aux surfaces de plancher avec leur affectation avant l'opération, et l'application des mêmes normes aux surfaces de plancher avec leur affectation après réalisation de l'opération projetée.

12.3) Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, le nombre de places de stationnement se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

12.4) Modalités de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'urbanisme.

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

12.5) Stationnement des deux roues non motorisées

Pour toute construction nouvelle, quelle que soit sa destination, des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées. Il est exigé une surface minimale de 1 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 300 et 5.000 m² de surface de plancher, et une surface minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher au-delà de 5000 m² de surface de plancher.

ARTICLE UZ13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

En outre, un minimum de 10% des espaces libres doit être traité en espaces verts. Ces derniers seront plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 100 m² d'espaces verts.

En bordure des voies départementales (RD35, RD82) : lors de l'élaboration des plans masse des projets de constructions, les espaces libres de construction devront assurer le prolongement des aménagements d'accompagnement de la voie ; notamment l'obligation de réaliser, un espace vert privatif sur une profondeur minimum de 10 m depuis la limite du domaine public.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre aux problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés.

ARTICLE UZ14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Sans objet.

plu.

plan local d'urbanisme
de la commune de Creully

3. Dispositions applicables aux zones à urbaniser

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

**1AU
1AUE
1AUZC
2AU**

ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières ;
2. les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
3. le stationnement de caravanes, le camping, les habitations légères de loisirs ;
4. les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ou de constructions autorisées dans la zone ;
5. la démolition ou la modification de certains éléments du patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme et figurant aux plans de zonage, ainsi que la construction d'éléments supplémentaires, à l'exception des cas prévus à l'article 2.

ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dès lors que les occupations et utilisations du sol :

- sont projetées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité de la zone, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. En cas d'opérations successives coordonnées, la première demande d'autorisation doit au moins porter sur 25% du programme minimum envisagé et sous réserve de la production d'une étude d'aménagement sur la totalité du site ;
- sont conformes aux dispositions du présent règlement, notamment en ce qui concerne la desserte des terrains par les réseaux d'eau et d'électricité ;
- sont compatibles avec les dispositions du SCOT en matière de production de logements aidés (locatif social, accession sociale, etc.) »

| 13

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. l'adaptation, la réfection, l'extension des constructions régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU dans la limite de 50 m² de surface de plancher supplémentaire ;
2. les constructions comportant des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
3. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants du quartier, ou qu'elles soient associées au domaine de la santé, de la recherche, de l'enseignement et du développement des énergies alternatives associées aux usages de proximité (habitat, bureaux ...) à condition qu'elles n'engendrent pas des inconvénients incompatibles avec le fonctionnement du quartier ;
4. dans le cas où un terrain est concerné par un emplacement réservé déterminé en application de l'article L.123.1-8° du Code de l'urbanisme, il y a lieu de se reporter à la légende du règlement graphique ;
5. dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques, les dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

**ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES —
ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

3.1 - Les caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- disposer d'une emprise d'une largeur minimale de 5 mètres.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment.

3.2 - Conditions d'accès aux voies**3.2.1 - Règle générale**

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

3.2.2 - Modalités de réalisation des accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

| 14

ARTICLE 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement et eaux pluviales

Si les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée.

Si les réseaux d'assainissement n'existent pas, la construction nouvelle doit être raccordée à des systèmes d'assainissement non collectif. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peuvent y être implantés.

4.3 - Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés. Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

4.4 - Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en recul minimal de 5 mètres par rapport à l'emprise publique ou la voie.

6.2 - Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles visées au paragraphe 6-1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. lorsqu'un élément d'intérêt végétal paysager ou bâti identifié au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur (cf. article 13)
;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
3. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

I 15

ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit sur les limites séparatives ;
- Soit en retrait des limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait, ce dernier doit être au minimum de 4 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Le retrait doit être au moins égal à 3 mètres.

Toutefois les constructions peuvent être implantées en limite séparative dès lors que leur hauteur en limite séparative reste inférieure ou égale à 3,20 mètres.

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

Lorsque deux constructions édifiées sur un même terrain ne sont pas contiguës, la distance les séparant être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée.

ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

**ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS
ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

A) Les constructions à usage principal d'habitation et leurs extensions**1. Les matériaux**

1.2) Couvertures

Quel(s) que soi(en)t le ou les matériau(x) utilisé(s) pour les toitures (tuile, ardoise...), celles-ci devront être traitées de manière à s'intégrer au tissu environnant.

Pour les annexes, le matériau utilisé sera identique à celui de la couverture de la construction principale.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les toitures terrasse et de faible pente.

| 16

2. Les formes et volumes

Pour les constructions principales, les toitures de faible pente (inférieure à 30°) à un seul versant ou à 4 pans sont interdites. Les terrasses sont autorisées sur une superficie ne dépassant pas 25% de la surface de la construction.

3. Les clôtures

Les clôtures donnant sur la voie publique seront constituées :

- Soit d'un mur haut, à condition qu'il n'apporte aucune gêne à la visibilité le long des voies, réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée) ou, dans le cas contraire, recouvert d'un enduit teinté dans la masse. La hauteur maximale ne devra pas dépasser 2 mètres ;
- Soit d'un grillage à maille soudée ou tressée sous réserve du respect des dispositions de l'alinéa 2 de l'article 1AU13 ;
- Soit de lisses ;
- Soit d'un mur bahut, d'une hauteur minimale de 0,60 mètres, surmonté ou non par un dispositif de claire voie, d'une lisse ou d'une grille ;
- Sont en outre interdits :
 - les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit ;
 - les panneaux de béton préfabriqués non revêtus d'un enduit ;
 - les matériaux métalliques non décoratifs tels que les tubes ou les plaques de tôles et les clôtures de fortune.

B) Les bâtiments annexes

Les façades des bâtiments annexes seront réalisées dans des matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible de celle du bâtiment principal.

Les couvertures seront réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale.

Bâtiments annexes sommaires : les constructions d'annexes telles que garages, appentis, clapiers, poulaillers, abris, etc. réalisées par des moyens de fortunes sont interdites.

C) Les vérandas, serres et abris de jardin

Elles ne sont pas soumises aux dispositions du présent article, à l'exception de celle relatives à l'esthétique générale.

D) Les projets issus d'une démarche de création architecturale

Dans ce cas, des prescriptions différentes de celles prévues au paragraphe I (Les Constructions à Usage Principal d'Habitation et leurs Extensions) pourront être autorisées, sous réserves de respecter les dispositions visées à l'article R.111.21 du code de l'urbanisme. Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale, les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'ils s'insèrent de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

E) Les constructions bioclimatiques

Pour les constructions bioclimatiques, des dispositions différentes de celles prévues au paragraphe I (Les Constructions à Usage Principal d'Habitation et leurs Extensions) pourront être autorisées, sous réserves de respecter les dispositions visées à l'article R.111.21 du code de l'urbanisme.

| 17

E) Les interventions sur le bâti existant

Des prescriptions différentes de celles prévues au paragraphe I (Les Constructions à Usage Principal d'Habitation et leurs extensions) pourront être autorisées :

- dans le cas d'une réfection totale ou partielle des toitures ou couvertures de bâtiments existants, pour autoriser l'emploi de matériaux similaires à ceux identifiés sur le bâtiment existant, ou encore pour respecter les volumes de la toiture d'origine.
- dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules automobiles

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera exigé un minimum de deux places de stationnement par logement créé, non closes et aménagées sur la propriété.

Ce nombre sera ramené à une place de stationnement par logement pour les logements locatifs publics.

Stationnement des deux roues non motorisées

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées. Il est exigé une surface minimale de 1 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 300 et 5.000 m² de surface de plancher, et une surface minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher au-delà de 5 000 m² de surface de plancher.

ARTICLE 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Principes généraux

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 - Réalisation des plantations et des aires de stationnement en surface

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

13.3 - Dispositions particulières

13.4.1 - Ensembles végétaux d'intérêt paysager

Les ensembles d'intérêt paysager, identifiés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés. Une modification partielle d'un ensemble peut être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise.

13.4.2 - Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

| 18

ARTICLE 14. Coefficient d'Occupation des Sols

Sans objet.

1AUE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

ARTICLE 1AUE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles mentionnées à l'article UE2.
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article UE2.
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home).
- Le stationnement des caravanes.

ARTICLE 1AUE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les habitations destinées aux personnes, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements dans la zone et à la condition que l'habitation soit intégrée dans le volume de la construction principale ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure.
- Les nouvelles installations classées ou les extensions d'installations existantes ne doivent pas être de nature à augmenter les nuisances au regard des zones d'habitat voisines.
- Les parcs de stationnement, sous réserve de leur bonne intégration paysagère.

Les utilisations et occupations du sol précédentes sont autorisées sous réserve si besoin est de l'application des dispositions suivantes :

- Dans les **secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones inondables**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre " Règles communes à l'ensemble des zones " du présent règlement ;
- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux risques de **remontées de la nappe phréatique**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre " Règles communes à l'ensemble des zones " du présent règlement ;
- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **risques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre " Règles communes à l'ensemble des zones " du présent règlement.

ARTICLE 1AUE3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries créés devront satisfaire aux conditions énoncées à l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme et notamment garantir l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile seront dimensionnées en fonction de l'importance du trafic et de l'affectation de la voirie.

1AUE

Les accès aux différents lots devront être aménagés de telle sorte que la manœuvre se fasse en marche avant et sans manœuvre sur la voie publique. Les accès réservés aux véhicules seront aménagés pour qu'en aucun cas un véhicule stationné ne déborde sur l'emprise publique des voies.

A l'intérieur de la parcelle, des aires de manœuvre suffisantes permettront de même manière de sortir en marche avant.

La création ou l'aménagement de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale de chaussée : 7 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 15 mètres.

Les largeurs minimales ci-dessus peuvent être réduites dans le cas de voies en impasse ou dans le cas de voies de desserte à caractère secondaire, sans pouvoir être respectivement inférieures à 6 mètres et 12 mètres.

ARTICLE 1AUE4 : RESEAUX

A) Eau

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

B) Assainissement

- Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux.

- Eaux résiduaires

Conformément aux dispositions prévues à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut-être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux."

- Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

1AUE

Pour les installations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur, déshuileur, ...) pourront être imposés au rejet des eaux pluviales.

ARTICLE 1AUE5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 1AUE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade de tout bâtiment nouveau doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise de la voie publique.

Un retrait supérieur peut être néanmoins observé pour des bâtiments annexes (remises, entrepôts) ou lorsque la nature même de l'activité l'exige (manœuvre des véhicules, législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, ...).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent ou que leur participation au paysage urbain nécessite un retrait particulier.

Le retrait minimum par rapport aux cours d'eau est fixé à 10 mètres.

ARTICLE 1AUE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 10 mètres.

Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions du présent article, en cas d'impératif technique.

ARTICLE 1AUE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la demi-hauteur à l'égout de la plus élevée de deux constructions, et jamais inférieure à 5 mètres.

Ces distances précitées ne doivent pas porter atteinte aux dispositions liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et à la sécurité.

1AUE

ARTICLE 1AUE9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de la parcelle. Cette emprise pourra être portée à 60% en cas d'extension d'installations existantes. Ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE 1AUE10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions à usage d'activité par rapport au terrain naturel est fixée à 14 mètres au faîtage.
- Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction, de plus de 0.60 mètre.
- Les façades exhaussées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

()Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.*

- Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions du présent article, en cas d'impératif technique.

ARTICLE 1AUE11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les différentes pentes de toiture et matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion des bacs métalliques non peints et présentant des brillances, les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles sont masquées par des acrotères.

Façades

Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparent sera limité à 3 dans un souci de cohérence architecturale. Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre...), le bois, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, désactivé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint, laqué ou teinté dans la masse.

Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté.

Pour ce qui concerne les menuiseries extérieures, les matériaux devront être peints, laqués ou teintés dans la masse.

Couleurs

Le nombre de couleurs apparentes est limité à 3 par construction soit dans le même ton soit complémentaire afin de préserver une harmonie.

1AUE

Ainsi, il est conseillé d'exclure le blanc en grande surface et les gammes de couleur trop claires et d'employer les couleurs vives uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que menuiseries par exemple.

Pour un même type de matériaux, une seule couleur sera admise par bâtiment ; l'alternance des couleurs de bardage métallique est interdite.

Publicité et enseignes

Le nombre d'enseigne est limité à 3 par établissement dont un totem. Elles pourront être réalisées sous forme de lettres peintes ou de lettres découpées sur un bandeau.

Les enseignes sont interdites sur les toitures ou terrasses ; elles ne devront pas déborder des façades et des toitures. Une seule enseigne constituée d'un totem et implantée indépendamment de la façade est autorisée.

Le totem implanté verticalement devra respecter une proportion : hauteur = 2 x largeur avec une hauteur maximum de 3m.

Clôtures

La réalisation de clôtures est subordonnée aux prescriptions suivantes :

- a) hauteur maximum 2 mètre
- b) l'ossature ne peut être constituée que de montants métalliques à section carrée, rectangulaire, ronds ou triangulaire, ayant reçu un revêtement plastifié de couleur verte, et sans jambages de contreventement ou de renfort - le scellement se fera sans fondations dépassant du sol
- c) entre l'ossature la clôture sera constituée d'un grillage plastifié de couleur verte à maille rectangulaire ou carrée
- d) le grillage ne pourra pas reposer sur un mur bahut ou un muret à sa jonction avec le sol,
- e) la clôture devra être implantée suffisamment en recul sur la limite de propriété pour permettre de part et d'autre la réalisation de bouquets de végétation
- f) les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière intéressée ; dans ce cas, elles doivent être exécutées en maçonnerie de même nature que celle employée pour la construction des façades du/des bâtiments correspondants ; leur hauteur ne pourra excéder 2m ;
- g) les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement.

ARTICLE 1AUE12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, il sera exigé :

a) Pour les habitations :

Deux places de stationnement par logement sur la parcelle.

b) Pour les constructions à usage de bureaux :

Une surface affectée aux places de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de la construction.

1AUE

c) Pour les établissements industriels :

Une place de stationnement par 100m² de la surface de plancher de la construction.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

d) Pour les établissements commerciaux :

- Commerces courants :

Une surface affectée aux places de stationnement destinées à la clientèle, au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement et une place par emploi.

- Hôtels et restaurants :
- Une place de stationnement par chambre ;
- Une place de stationnement pour 5 m² de surface de salle.
- De plus, pour les surfaces affectées aux salles de formation et de conférences, il sera exigé 7 places par tranche de 10 personnes arrondies au nombre supérieur.

MODALITES D'APPLICATION :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte en application des articles L.421-3 et R.332-17 du Code de l'Urbanisme en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Les règles applicables aux constructions non prévues ci-dessus sont celles applicables aux établissements auxquels ces constructions sont le plus assimilables.

ARTICLE 1AUE13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) Espaces libres et plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres¹ environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition végétale du terrain préexistante du moment qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain afin qu'ils constituent un accompagnement.

En cas de retrait des constructions par rapport à la voie ou espace public, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

Les aires de stationnement en surface d'une superficie égale ou supérieure à 100m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

¹ Sauf spécification contraire, cette expression désigne les espaces non occupés par des constructions en élévation, non réservés au stationnement et à la circulation automobile. Les terrasses accessibles, les bandes plantées et les cheminements piétons sont à compter dans les espaces libres.

1AUE

Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des bâtiments doivent obligatoirement être masqués en bordure des voies par des haies d'arbres d'essences locales.

b) Éléments d'intérêt paysager

Les éléments d'intérêt paysager localisés aux documents graphiques, au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection ou en limite de ceux-ci, doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

ARTICLE 1AUE14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé à 0,75.

1AUZC

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUZC

ARTICLE 1AUZC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles mentionnées à l'article 1AUZC2.
- Les activités industrielles et artisanales.
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article 1AUZC2.
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home).
- Le stationnement des caravanes.

ARTICLE 1AUZC2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les habitations destinées aux personnes, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements dans la zone et à la condition qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure ;
- Les nouvelles installations classées ou les extensions d'installations existantes ne doivent pas être de nature à augmenter les nuisances au regard des zones d'habitat voisines ;
- Les parcs de stationnement, sous réserve de leur bonne intégration paysagère.

ARTICLE 1AUZC3 – ACCES ET VOIRIE

3.1) Les caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- disposer d'une emprise d'une largeur minimale de 8 mètres.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment.

1AUZC

3.2) Conditions d'accès aux voies

a) Règle générale

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

b) Modalités de réalisation des accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

ARTICLE 1AUZC4 – RESEAUX

4.1) Eau Potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

4.2) Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées.

b) Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

4.3) Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

1AUZC

4.4) Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

ARTICLE 1AUZC5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 1AUZC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les retraits exigés par rapport à l'axe des sections de routes départementales appartenant au réseau structurant de seconde catégorie sont les suivants :

- RD 35 : 35 mètres de l'axe de la voie

Autres voies : Tout bâtiment nouveau doit être implanté à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise de la voie publique.

Un retrait supérieur peut être néanmoins observé pour des bâtiments annexes (remises, entrepôts) ou lorsque la nature même de l'activité l'exige (manœuvre des véhicules, législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, ...).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent ou que leur participation au paysage urbain nécessite un retrait particulier.

ARTICLE 1AUZC7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1) Règle générale

a) par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales. Ce dernier doit être au moins égal à 5 mètres.

Toutefois, l'implantation en limite(s) séparative(s) est autorisée dès lors que l'aménagement d'un mur coupe-feu réglementaire et d'une isolation phonique adaptée sont réalisés.

b) par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites. Ce dernier doit être au moins égal à 5 mètres.

Toutefois, lorsque le terrain d'assiette du projet jouxte une zone d'habitat, ce retrait doit être au moins égal à 9 mètres.

1AUZC

7.2) Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de constructions destination d'habitation, elles peuvent être implantées, soit en limites séparatives, soit en retrait. Ce dernier doit être au moins égal à 3 mètres ;
2. lorsqu'un élément d'intérêt végétal paysager ou bâti est identifié aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur (cf. article 13) ;
3. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

ARTICLE 1AUZC8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain.

8.1) Règle générale

Lorsque deux constructions édifiées sur un même terrain ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à 4 mètres.

8.2) Dispositions particulières

Un retrait différent de celui prévu au paragraphe 8.1 peut être admis ou imposé lorsqu'il s'agit de projets d'extension ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, le projet peut être conçu dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

ARTICLE 1AUZC9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE 1AUZC10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1) Dispositions générales

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

Un dépassement de ce plafond est autorisé sur une superficie ne dépassant pas 5% de la surface de la parcelle.

10.2) Dispositions particulières

Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques tels que les pylônes et les antennes.

1AUZC

ARTICLE 1AUZC11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1) Dispositions générales

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les matériaux bruts (parpaing, béton ...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Les couleurs pour les enduits et peinture des façades doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature la construction, et d'autre part les constructions avoisinantes.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation.

Les matériaux d'aspect médiocre sont interdits.

Les murs-pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

11.2) Façades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux

Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture se développe sur plusieurs bâtiments contigus, les limites de ces bâtiments sont nettement marquées sur la hauteur du rez-de-chaussée (partie pleine, joint creux, descente d'eaux pluviales...).

Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

11.3) Clôtures

a) En secteur d'activités

Les clôtures doivent avoir une hauteur adaptée à l'usage de la construction et à leur environnement.

Leur partie pleine ne peut pas excéder 2 mètres de hauteur.

b) Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol existant sur son emprise.

1AUZC

Clôtures nouvelles édifiées dans la marge de recul

Les clôtures situées dans la marge de recul, en dehors des éléments constitutifs du portail, doivent être d'une hauteur maximale :

- de 1,00 mètre lorsqu'elles sont constituées par un simple mur maçonné ;
- de 1,40 mètre lorsqu'elles sont à claire-voie ou constituées par un mur surmonté d'un système à claire-voie. Toutefois, la partie de la clôture en mur plein ne doit pas excéder une hauteur de 1 mètre.

Les clôtures (maçonnerie, décors, ferronnerie, menuiserie, etc.) doivent être conçues en rapport avec l'architecture de l'édifice et avec les constructions avoisinantes.

Clôtures nouvelles en limites séparatives au-delà de la marge de recul

Les clôtures situées en limites séparatives ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

11.4) Enseignes

Les enseignes devront être parfaitement intégrées, et ne pas compromettre l'homogénéité et la qualité architecturale de la zone.

11.5) Dispositions diverses

a) Antennes et éléments techniques

Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Les éléments de superstructure technique (cheminées ...) implantés en toiture doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 1 mètre par rapport au plan vertical des façades.

b) Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation, qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

ARTICLE 1AUZC12 – STATIONNEMENT

12.1) Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

1AUZC

a) Pour les constructions à destination d'habitation :

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 85 m² de surface de plancher.

b) Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher.

c) Pour les constructions à destination de bureaux :

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

d) Pour les constructions à destination de commerce :

Il est exigé 1,5 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 301 et 1.000 m² de surface de plancher.

Il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher au-delà de 1.000 m² de surface de plancher.

e) Pour les constructions à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt :

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

f) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité ;
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

12.2) Normes de stationnement pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension des constructions existantes

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule par différence entre l'application des normes ci-dessus aux surfaces de plancher avec leur affectation avant l'opération, et l'application des mêmes normes aux surfaces de plancher avec leur affectation après réalisation de l'opération projetée.

12.3) Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

1AUZC

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, le nombre de places de stationnement se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

12.4) Modalités de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'urbanisme.

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

12.5) Stationnement des deux roues non motorisées

Pour toute construction nouvelle, quelle que soit sa destination, des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées. Il est exigé une surface minimale de 1 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 300 et 5.000 m² de surface de plancher, et une surface minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher au-delà de 5000 m² de surface de plancher.

ARTICLE 1AUZC13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

En outre, un minimum de 10% des espaces libres doit être traité en espaces verts. Ces derniers seront plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 100 m² d'espaces verts.

En bordure voies départementales : lors de l'élaboration des plans masse des projets de constructions, les espaces libres de construction devront assurer le prolongement des aménagements d'accompagnement de la voie ; notamment l'obligation de réaliser, un espace vert privatif sur une profondeur minimum de 10 m depuis la limite du domaine public.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre aux problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés.

ARTICLE 1AUZC14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

ARTICLE 2AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception des cas prévus à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

ARTICLES 2AU3 A 2AU5

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE 2AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les retraits exigés par rapport à l'axe des sections de routes départementales appartenant au réseau structurant de seconde catégorie sont les suivants :

- RD 35 : 35 mètres de l'axe de la voie

Autres voies : toute construction nouvelle devra être implantée avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- Sur les limites séparatives ;
- En retrait des limites séparatives, à distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (retrait = $H/2$), comptée à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'impératif technique, pour les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2AU

ARTICLE 2AU8 A 2AU14

Il n'est pas fixé de règles particulières.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

N
NL
NP

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception des cas prévus à l'article 2.

En outre, dans les secteurs soumis aux risques liés à la présence de cavités souterraines, toute construction est interdite.

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 – Constructions nouvelles

1.1- Sous réserve de leur insertion paysagère, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, horticole ou maraîchère, ou considérées comme le prolongement de l'activité de l'exploitant agricole¹ hors habitation à une distance maximale de **100 m** d'un des bâtiments d'exploitation existant sur la commune à la date d'approbation du PLU.

1.2 - Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnement, ainsi que ceux liés aux équipements d'intérêt collectif, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 de la présente zone.

1.3- La construction de piscine dès lors que toute disposition est prévue pour son insertion architecturale et paysagère

2 – Constructions existantes

2.1- Sous réserve de leur insertion paysagère et à condition que cela ne constitue pas une gêne pour une exploitation agricole², les extensions nécessaires aux activités non agricoles existantes **à la date d'approbation du PLU**, dans les limites d'une emprise au sol totale de **100 m²**.

¹ *Constituent le prolongement de l'activité agricole, au sens de l'article L. 722-1 du Code rural (Loi n° 2002-73 du 17 janvier 2002) et du décret n° 2003-685 du 24 juillet 2003 relatif au caractère agricole des activités d'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole, les activités suivantes situées sur l'exploitation ou dans les locaux de celle-ci : établissements de toute nature dirigés par l'exploitant agricole en vue de la transformation, du conditionnement et de la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production (art. 311.1 du code rural), ou structures d'accueil touristique (Cf. paragraphe suivant), notamment d'hébergement et de restauration.*

Sont considérées comme structures d'accueil touristique celles permettant d'effectuer des locations de logement en meublé, des prestations d'hébergement en plein air, des prestations de loisirs ou des prestations de restauration. Pour les prestations de restauration, les produits utilisés doivent provenir en grande partie directement de l'exploitation. Les locations de logement en meublé doivent porter sur des logements aménagés de telle sorte que le mobilier et les services offerts constituent un élément déterminant de la location.

Ces activités doivent être développées sur l'exploitation agricole et doivent donner lieu à utilisation des locaux ou des terrains dépendant de cette exploitation.

Les structures d'accueil doivent être dirigées par des chefs d'exploitation quelle que soit la forme juridique de cette structure d'accueil. Dans le cadre d'une société créée pour la gestion de cette structure, les chefs d'exploitation doivent détenir plus de 50 % des parts représentatives du capital de ladite société.

² *Lorsque la construction existante est située à moins de 100 m d'un des bâtiments d'exploitation en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans, une extension d'habitation ou d'activité non agricole ne doit pas avoir pour conséquence de réduire la distance séparant la construction existante d'un bâtiment agricole en activité.*

2.3- Les travaux d'aménagement, de remise en état, d'extension et de changement de destination des autres constructions existantes lorsqu'il s'agit de créer :

- une activité considérée comme le prolongement de l'activité agricole,
- une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif,
- d'un bâtiment repéré au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 sur le règlement graphique.

2.2- L'aménagement et la remise en état des habitations existantes ainsi que leur extension dans la limite d'une emprise au sol de **50 m² à la date d'approbation du PLU**. Les projets ne devront pas compromettre l'activité d'une exploitation agricole.

2.4- Les travaux d'aménagement et de remise en état des autres constructions existantes, sans extension ni changement de destination.

2.5- Les travaux d'aménagement et de remise en état, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme et repérés sur le règlement graphique.

L'extension de ces bâtiments ne pourra excéder la limite d'une emprise au sol de **50 m² à la date d'approbation du PLU**, tandis que le projet ne devra pas compromettre l'activité d'une exploitation agricole.

2.6- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre sans tenir compte des dispositions des articles 3 à 13 de la présente zone.

3– Autres modes d'occupation du sol

3.1- Les installations classées dès lors qu'elles sont liées aux activités agricoles ou à une occupation autorisée dans la zone.

3.2- Le camping à la ferme et les aires naturelles de camping sous réserve qu'ils soient considérés comme le prolongement de l'activité de l'exploitation agricole.

3.3- Les ouvrages nécessaires à la découverte des sites et à l'accessibilité aux équipements de sport ou de loisirs (aires de stationnement, abris bus, sanitaires, ...) dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

3.4- Les ouvrages de protection ou de gestion des inondations, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

3.5- Les affouillements et exhaussements du sol, liés aux travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone hormis prescriptions contraires relatives aux zones inondables et aux zones humides et à la condition qu'ils préservent les éléments caractéristiques de la faune et de la flore naturelles et que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

3.6- L'aménagement d'aires de sport et de loisirs de plein air, sans construction.

3.7- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre " Règles communes à l'ensemble des zones " du présent règlement.

3.8- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones inondables, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre " Règles communes à l'ensemble des zones " du présent règlement.

3.9- Dans les secteurs soumis aux risques et nuisances liés à la nature des sols, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions et recommandations définies au chapitre " Règles communes à l'ensemble des zones " du présent règlement.

ARTICLE N3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries créés devront satisfaire aux conditions énoncées à l'article 2 du titre 1 du présent règlement relatif à la sécurité routière (article R.111-5 du Code de l'Urbanisme) et notamment garantir l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N4 – RESEAUX

A) Eau Potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

B) Assainissement

1. Eaux usées

Lorsque le réseau existe, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome des constructions en conformité avec le règlement en vigueur est autorisé. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser un réseau de collecte des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds un dispositif d'assainissement des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives. Le pétitionnaire prévoira le maximum d'absorption sur la parcelle.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

Tout ruisseau ou fossé servant à l'évacuation des eaux pluviales doit être laissé à l'air libre, à l'exception des ponts et des busages nécessaires pour l'accès aux fonds privés.

ARTICLE N5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N

Dans les zones d'assainissement non collectif, lorsqu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction ou en raison du changement de destination d'une construction existante, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière au moins égale à 1 000 m² pour en permettre la réalisation.

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les retraits exigés par rapport à l'axe des sections de routes départementales appartenant au réseau structurant de 2nd catégorie sont les suivants :

- RD 22 : 35 mètres de l'axe de la voie

Tout bâtiment nouveau à l'exclusion des annexes d'habitation doit être implanté à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies publiques.

Des implantations différentes de celles définies ci-après peuvent admises pour les constructions nécessaires aux services publics et aux installations d'intérêt général.

Cours d'eau

Les constructions, parties de construction, extensions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **10 m** par rapport à la rive des cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau ou au fonctionnement du service fluvial (maisons éclésières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.).

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit s'implanter :

- soit en limite séparative ;
- soit à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
- à l'extension limitée des constructions existantes, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative,
- aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation par rapport au terrain naturel est limitée à 7 mètres à l'égout.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à usage agricole et les équipements d'intérêt général.

Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions pourra être augmentée progressivement compte tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres celle fixée à l'alinéa 1.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction, de plus de 0,80 mètres. Tout mouvement important de terre est proscrit, tant en déblai qu'en remblai. Tout talus de pente supérieure à 15% est interdit en aménagement des abords dans les sites de terrain plat.

Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.

Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

ARTICLE N12 – STATIONNEMENT

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

ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL

ARTICLE NL1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

1. toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après ;
2. les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ou de constructions autorisées dans la zone ;
3. la restauration de bâtiment en ruine visée au second alinéa de l'article L 111-3 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE NL2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte, à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, les occupations et utilisations des sols suivantes :

1. les constructions, extensions des constructions existantes et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols ;
2. les constructions directement nécessaires au gardiennage ou à l'entretien des sites ;
3. les constructions ou installations directement nécessaires à l'accueil du public et à l'animation du site, tels que kiosques, restauration, sanitaires ;
4. l'aménagement de terrains de camping et de caravanage ;
5. les constructions, ouvrages et travaux destinés à l'exercice d'activités de jardinage, dans la limite d'une surface de plancher de 10 m² ;
6. dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques, les dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur ;

ARTICLE NL3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 - Les caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;

- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment.

3.2 - Conditions d'accès aux voies

3.2.1 - Règle générale

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

3.2.2 - Modalités de réalisation des accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

ARTICLE NL4 : RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement et eaux pluviales

Si les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée.

Si les réseaux d'assainissement n'existent pas, la construction nouvelle doit être raccordée à des systèmes d'assainissement non collectif. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peuvent y être implantés.

4.3 - Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés. Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

4.4 - Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

ARTICLE NL5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE NL6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Règle générale

Les retraits exigés par rapport à l'axe des sections de routes départementales appartenant au réseau secondaire sont les suivants :

- RD 82 et RD 93 : 5 mètres de l'axe de la voie

Autres voies : les constructions doivent être implantées soit en limite d'emprise publique ou de voie, soit en recul. Ce dernier doit être au moins égal à 5 mètres.

6.2 – Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles visées au paragraphe 6-1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. lorsqu'un élément d'intérêt végétal paysager ou bâti identifié au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur (cf. article 13) ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
3. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose ;

ARTICLE NL7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Règle générale

Les constructions peuvent être implantées, soit en limites séparatives, soit en retrait. Ce dernier doit être au moins égal à 3 mètres.

Lorsque le terrain d'assiette du projet jouxte une zone urbaine, ce retrait minimal est porté à 9 mètres.

7.2 - Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. lorsqu'un élément d'intérêt végétal paysager ou bâti est identifié aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur (cf. article 13) ;

2. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose ;
3. lorsqu'il s'agit d'une construction d'une emprise au sol inférieure à 20m² et d'une hauteur inférieure à 3 mètres ;
4. lorsqu'il s'agit de piscines, l'implantation doit être réalisée avec un retrait moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives ;
5. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

ARTICLE NL8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque deux constructions édifiées sur un même terrain ne sont pas contiguës, la distance les séparant être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE NL9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.

ARTICLE NL10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres.

ARTICLE NL11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Ainsi qu'il est prévu à l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au "caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Les constructions, les ouvrages et aménagements doivent en conséquence être conçus, tant dans leur volumétrie que leur aspect extérieur, pour optimiser leur insertion dans le site naturel. Ils doivent s'y faire oublier ou apparaître comme un élément marquant du site.

A ce titre, plusieurs critères doivent être pris en considération :

- la localisation du projet sur le terrain au regard de sa topographie et son adaptation aux courbes de niveau afin de conserver les caractéristiques du paysage ;
- les éléments naturels du terrain comme le couvert végétal, afin que le projet soit le moins visible possible dans le paysage.
- Le choix des couleurs et matériaux doit également être effectué en recherchant l'intégration du projet dans le paysage, ainsi qu'une garantie de bonne conservation dans le temps.

ARTICLE NL12 – STATIONNEMENT

12.1 - Normes de stationnement

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de la nature et de la destination du projet ;
- du taux et du rythme de sa fréquentation ;
- de sa situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité ;
- de son regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

12.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'urbanisme.

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

12.3 - Stationnement des deux roues non motorisées

En outre, pour toute construction nouvelle, quelle que soit sa destination, des places de stationnement accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées.

ARTICLE NL13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Principes généraux

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

13.2 - Dans les espaces libres

Les espaces libres, en dehors des places de stationnement, doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

13.3 - Dispositions particulières

13.3.1 - Ensembles végétaux d'intérêt paysager

Les ensembles d'intérêt paysager, identifiés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

Une modification partielle d'un ensemble peut être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise.

13.3.2 - Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L. 113-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

ARTICLE NL14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas limité.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP

ARTICLE NP1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, ouvrages ou travaux de toute nature à l'exception de celles visées à l'article NP2.

En outre, dans les secteurs soumis aux risques liés à la présence de cavités souterraines, toute construction est interdite.

ARTICLE NP2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 – L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination, sans dépasser les emprises et volumes initiaux, et sous réserve de la préservation du caractère architectural original.

2 – Les ouvrages nécessaires à la découverte des sites et à l'accessibilité aux équipements de sport et loisirs (aires de stationnement, abris bus, sanitaires, ...) dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

3 – Les constructions ou changements de destination en vue d'affecter les constructions à l'entretien ou à l'animation de la zone, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

4 – Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.

5 – Les travaux destinés aux cheminements piétons et cyclistes et les ouvrages nécessaires à l'étude, la découverte, la protection de la zone considérée, sous réserve de ne pas porter atteinte à la richesse et la qualité des sites.

6 – Les travaux qui visent à améliorer la capacité d'accueil des richesses écologiques (re-profilage des berges, création de prairies humides, plans d'eau...) dans le respect du fonctionnement et de l'aspect du site.

7 – Les ouvrages de protection ou de gestion des inondations, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

8 – Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides, les travaux admis dans la zone, sous réserve des dispositions définies au chapitre « Règles communes à l'ensemble des zones » du présent règlement.

9 – Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones inondables, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Règles communes à l'ensemble des zones » du présent règlement.

10 – Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux remontées de la nappe phréatique, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre " Règles communes à l'ensemble des zones " du présent règlement.

ARTICLE NP3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries créés devront satisfaire aux conditions énoncées à l'article 2 du titre 1 du présent règlement relatif à la sécurité routière (article R.111-5 du Code de l'Urbanisme) et notamment garantir l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

ARTICLE NP4 : RESEAUX

4.1) Eau Potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

4.2) Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées.

b) Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

4.3) Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

4.4) Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

ARTICLE NP5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE NP6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les retraits exigés par rapport à l'axe des sections de routes départementales appartenant au réseau structurant de seconde catégorie sont les suivants :

- RD 22 : 35 mètres de l'axe de la voie

Autres voies et autres sections : Tout bâtiment nouveau à l'exclusion des annexes d'habitation doit être implanté à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies publiques.

Des implantations différentes de celles définies ci-après peuvent admises pour les constructions nécessaires aux services publics et aux installations d'intérêt général.

Cours d'eau

Les constructions, parties de construction, extensions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **10 m** par rapport à la rive des cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau ou au fonctionnement du service fluvial (maisons éclésières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.).

ARTICLE NP7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit s'implanter :

- soit en limite séparative ;
- soit à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE NP8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE NP9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE NP10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE NP11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.

Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

ARTICLE NP12 – STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE NP13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

ARTICLE NP14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Sans objet.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

A

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, ouvrages, travaux ou utilisations du sol autres que ceux liés à l'exploitation agricole, ou considérés comme leur prolongement¹ ou autres que ceux visés à l'article A2.

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 – Constructions nouvelles

1.1- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

1.2- Les constructions à usage d'habitation, ainsi que leurs annexes et les piscines dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion architecturale et paysagère, sous réserve que l'ensemble des conditions suivantes soit réuni :

- se situer **à plus de 100 m** des bâtiments agricoles d'une autre exploitation,
- se situer **à moins de 100 m** d'un des bâtiments de l'exploitation concernée,
- être destiné au logement des personnes dont la **présence permanente** est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée, dans une limite totale du logement de **150 m² d'emprise au sol**.

1.3 - Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 de la présente zone.

1.4 - Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements d'intérêt collectif exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 de la présente zone.

2 - Constructions existantes

2.1- Les travaux d'aménagement, de remise en état, d'extension et de changement de destination des constructions existantes, sous réserve qu'elles se situent **à plus de 100 m** des bâtiments agricoles

¹ Constituent le prolongement de l'activité agricole, au sens de l'article L. 722-1 du Code rural (Loi n° 2002-73 du 17 janvier 2002) et du décret n° 2003-685 du 24 juillet 2003 relatif au caractère agricole des activités d'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole, les activités suivantes situées sur l'exploitation ou dans les locaux de celle-ci : établissements de toute nature dirigés par l'exploitant agricole en vue de la transformation, du conditionnement et de la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production (art. 311.1 du code rural), ou structures d'accueil touristique (Cf. paragraphe suivant), notamment d'hébergement et de restauration.

Sont considérées comme structures d'accueil touristique celles permettant d'effectuer des locations de logement en meublé, des prestations d'hébergement en plein air, des prestations de loisirs ou des prestations de restauration. Pour les prestations de restauration, les produits utilisés doivent provenir en grande partie directement de l'exploitation. Les locations de logement en meublé doivent porter sur des logements aménagés de telle sorte que le mobilier et les services offerts constituent un élément déterminant de la location.

Ces activités doivent être développées sur l'exploitation agricole et doivent donner lieu à utilisation des locaux ou des terrains dépendant de cette exploitation.

Les structures d'accueil doivent être dirigées par des chefs d'exploitation quelle que soit la forme juridique de cette structure d'accueil. Dans le cadre d'une société créée pour la gestion de cette structure, les chefs d'exploitation doivent détenir plus de 50 % des parts représentatives du capital de ladite société.

A

d'une autre exploitation et **à moins de 100 m** d'un des bâtiments de l'exploitation concernée, lorsqu'il s'agit de créer :

- soit une activité considérée comme le **prolongement de l'activité agricole**,
- soit une habitation destinée au logement des personnes dont la **présence permanente** est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée, avec comme limite pour le logement **150 m² d'emprise au sol**.
- soit une construction ou installation nécessaire aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnement.

2.2- Les travaux d'aménagement et de remise en état et le changement de destination des bâtiments existants faisant l'objet d'une protection au titre de l'article **L. 123.1-5 7 du code de l'urbanisme** repérés sur le règlement graphique, et dès lors qu'il s'agit :

- d'une activité considérée comme le **prolongement de l'activité agricole**
- ou d'une habitation destinée au logement des personnes dont la **présence permanente** est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée.

L'extension de ces bâtiments ne pourra excéder la limite d'une **emprise au sol supérieure à 50 m²**.

2.3- Les travaux d'aménagement et de remise en état des constructions existantes, sans extension à l'exception de celles nécessaires aux travaux d'amélioration du confort sanitaire et de l'habitabilité dans la limite de **20 m²** de surface de plancher à la date d'approbation du PLU, ni changement de destination.

3- Autres modes d'occupation du sol

3.1- Les installations classées liées :

- aux activités agricoles,
- aux équipements techniques liés aux différents réseaux (déchets, assainissement,...) et leurs bâtiments d'exploitation.

3.2- Le camping à la ferme et les aires naturelles de camping sous réserve qu'ils soient considérés comme le prolongement de l'activité de l'exploitation agricole.

3.3- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre sans tenir compte des dispositions des articles 3 à 14 de la présente zone.

3.4- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations du sol autorisées dans la zone hormis les prescriptions contraires relatives aux zones inondables et aux zones humides.

3.5- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre " Règles communes à l'ensemble des zones " du présent règlement.

3.6- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones inondables, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre " Règles communes à l'ensemble des zones " du présent règlement.

3.7- Dans les secteurs soumis aux risques et nuisances liés à la nature des sols, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions et recommandations définies au chapitre " Règles communes à l'ensemble des zones " du présent règlement.

ARTICLE A3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries créés de devront satisfaire aux conditions énoncées à l'article 2 du titre 1 du présent règlement relatif à la sécurité routière (article R.111-5 du Code de l'Urbanisme) et notamment garantir l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A4 : RESEAUX

1. Eau Potable

L'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle à usage d'habitation, ainsi que pour toutes installations ou locaux à usage assimilé.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Lorsque le réseau existe, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome des constructions en conformité avec le règlement en vigueur est autorisé. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

b) Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, le pétitionnaire devra réaliser sur son propre fonds un dispositif d'assainissement des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives. Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

ARTICLE A5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les retraits exigés par rapport à l'axe des voies sont les suivants :

- RD 35 : 35 mètres de l'axe de la voie pour les sections appartenant au réseau structurant de 2nd catégorie
- RD 12 et RD 22 : 35 mètres de l'axe de la voie pour les sections appartenant au réseau structurant de 2nd catégorie
- Autres voies et autres sections: 15 mètres de l'axe de la voie

Des reculs différents peuvent être autorisés :

- en cas d'extension de bâtiments existants, à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et sous réserve de respecter le même retrait que le bâtiment existant ;
- en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Cours d'eau

Les constructions, parties de construction, extensions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **10 m** par rapport à la rive des cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau ou au fonctionnement du service fluvial (maisons éclésiastiques, sanitaires, ponts, passerelles, etc.).

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles de recul, en cas d'impératif technique.

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation par rapport au terrain naturel est limitée à 4,5 mètres à l'égout.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à usage agricole et les équipements d'intérêt général.

Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions pourra être augmentée progressivement compte tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres celle fixée à l'alinéa 1.

A

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction, de plus de 0,6 mètres. Tout mouvement important de terre est proscrit, tant en déblai qu'en remblai. Tout talus de pente supérieure à 15% est interdit en aménagement des abords dans les sites de terrain plat.

Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

ARTICLE A12 – STATIONNEMENT

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

ARTICLE A13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

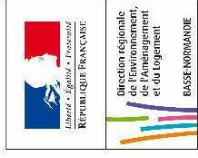
Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Néant.








ANNEXES

ZONES INONDABLES PAR DEBORDEMENT DE COURS D'EAU



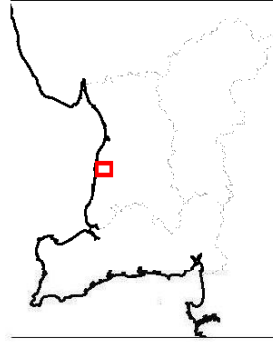
Atlas régional des Zones Inondables

Etat de la connaissance au
15/06/2012

-  Limite d'étude
-  Zone inondable
-  Zone alluviale à risque mal identifié
-  Zone inondable bénéficiant d'une protection particulière (Polders notamment)
-  Situation soumise à l'entretien et l'efficacité des ouvrages
-  Limite de commune (IGN BdTopo)
-  Cours d'eau (IGN BdTopo)

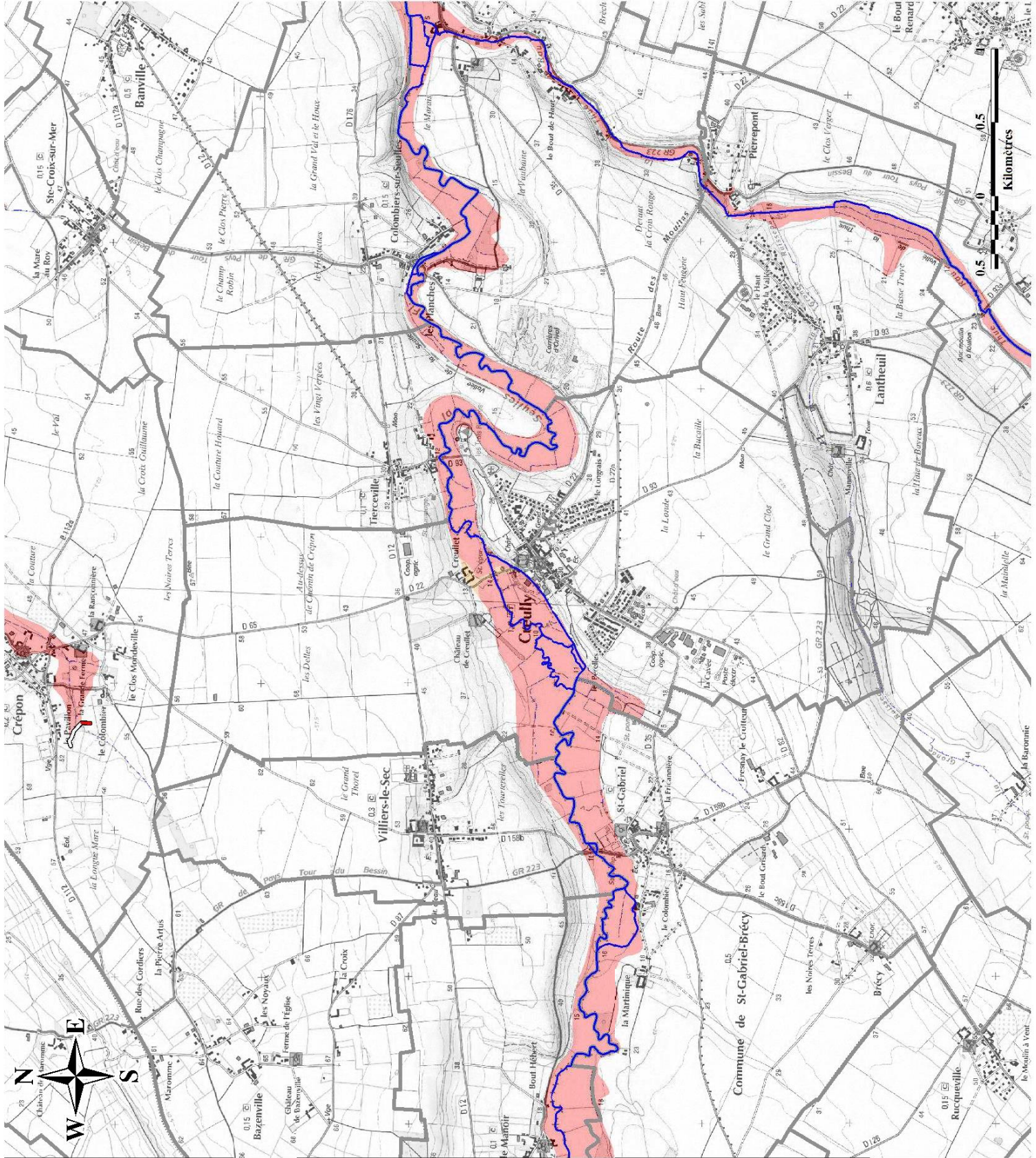
Les cotes à timétries de la Z. I. sont exprimées en IGN69. Exemple : 36.60 m

CREULLY
Code INSEE 14200



Cette carte représente une mise à jour sur cette commune. Elle ne doit pas être utilisée pour les voisins. Il est fortement conseillé de se reporter à la notice avant l'interprétation de cette carte

Sources :
© DREAL-BN / SRMP
© IGN - Protocole du 24/07/07
www.basse-normandie.developpement-durable.gouv.fr








ZONES INONDABLES PAR REMONTEE DE LA NAPPE PHREATIQUE

Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux

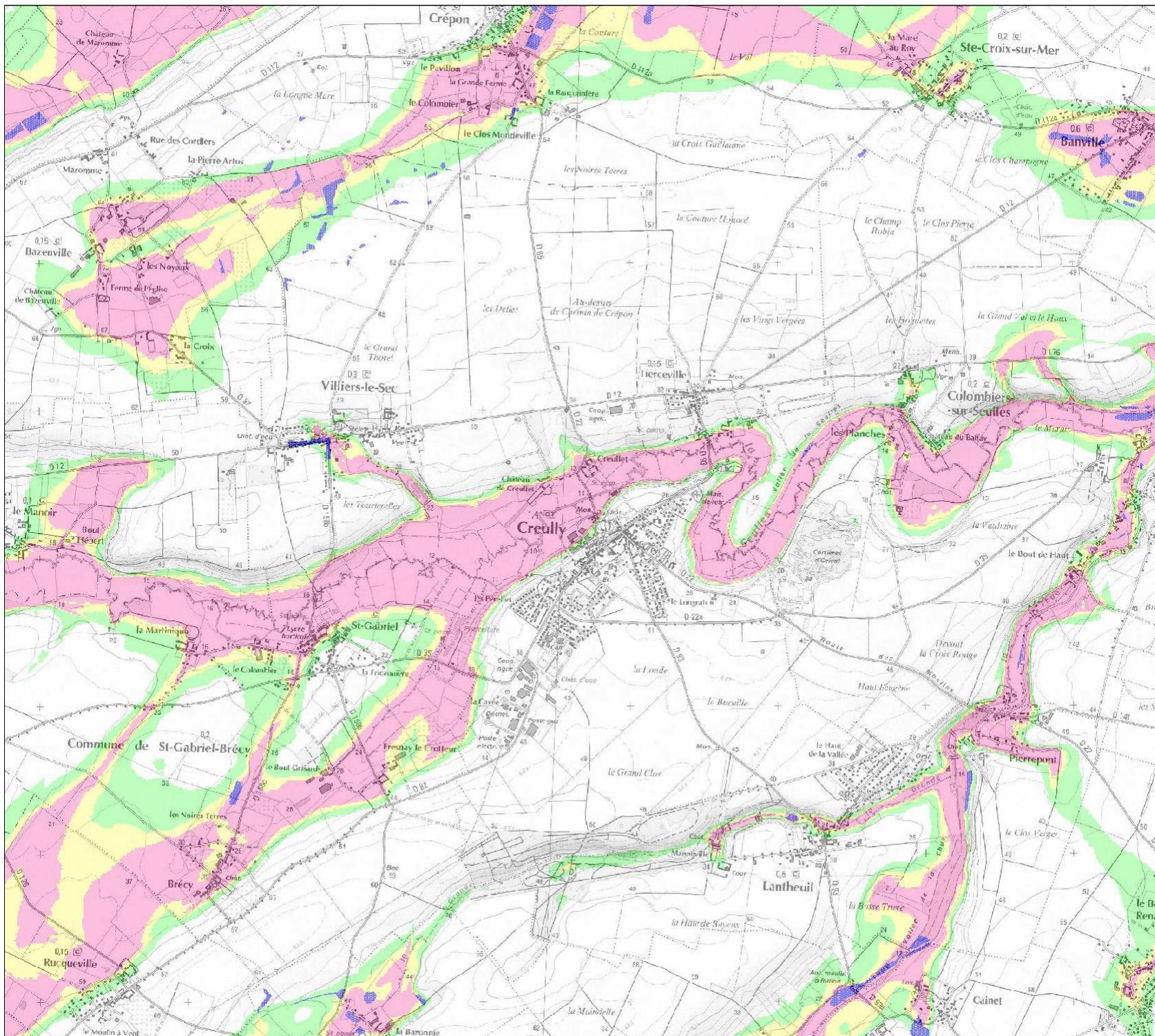
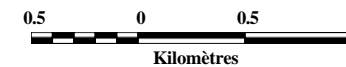
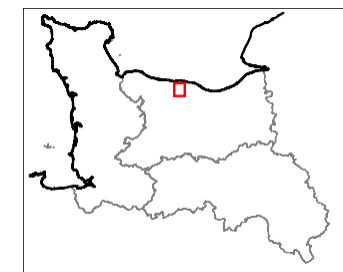
Etat des connaissances : août 2012

Profondeur de l'eau et nature du risque

-  Débordements de nappe observés
-  0 à 1 m : risque d'inondation des réseaux et sous-sols
-  de 1 m à 2.5 m : risque d'inondation des sous-sols
-  2.5 m à 5 m : risque pour les infrastructures profondes
-  >5 m : pas de risque a priori

Creully

14200



ZONES CONCERNEES PAR LA PRESENCE DE CAVITES SOUTERRAINES

Cartographie des cavités souterraines

CREULLY

14200

Mise à jour juin 2008

- terrain prédisposé à la présence de marnières
- terrain non prédisposé mais présence possible de carrières, d'ouvrages souterrains ou de cavités naturelles karstiques

Type de cavité ou d'indice :

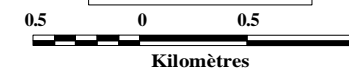
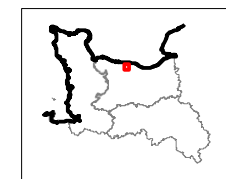
- ouvrages souterrains
- carrières - marnières
- cavités naturelles - karst
- non défini

Localisation des indices ou cavités :

- très précis
- moyennement précis
- faiblement précis
- très faiblement précis
- position erronée

Connaissance actuelle sur les marnières dans la commune : **Y**

source des données :
BRGM / MEEDDAT (extrait de la bdcavités)
DIREN, DDE, spéléologues, collectivités...



RISQUE LIE AU PHENOMENE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

