



commune de RECY

Approuvé le : 20/05/2014

<i>Mis à jour</i>	<i>Modifié</i>	<i>Révisé</i>
	05/04/2016	
	13/03/2017	
	03/02/2020	

MISE A DISPOSITION

Plan Local d'Urbanisme

règlement d'urbanisme littéral 4.a

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement est applicable à l'ensemble du territoire de la commune de Recy.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le PLU :

- 1. Les articles dits "d'ordre public" des règles générales d'urbanisme, mentionnés à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, à savoir :**
 - l'article R.111-2 relatif à la salubrité ou à la sécurité publique ;
 - l'article R.111-4 relatif à la conservation des sites ou vestiges archéologiques ;
 - l'article R.111-15 relatif aux préoccupations d'environnement ;
 - l'article R.111-21 relatif aux sites et paysages naturels et urbains.

- 2. Les dispositions d'urbanisme suivantes édictant des règles de fond relatives à l'occupation des sols et ayant leur fondement dans le code de l'urbanisme :**
 - l'article L.111-1-4 relatif aux entrées de ville ;
 - l'article L.111-2 relatif à l'interdiction d'accès à certaines voies ;
 - l'article L.111-3 relatif à la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre et la restauration des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial.

- 3. Le cas échéant, les dispositions relatives aux sursis à statuer aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations, dans les cas prévus aux articles L.111-9, L.111-10 et L.123-6 du code de l'urbanisme.**

- 4. Les dispositions de l'article L.111-3 du code rural relatives à la réciprocité des règles d'éloignement par rapport aux bâtiments agricoles et celles des articles L.311-1 à L.311-5 du code forestier relatives aux autorisations de défrichement.**

- 5. Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol telles qu'elles sont annexées au présent PLU dans les conditions définies aux articles L.126-1 et R.126-1 à R.126-3 du code de l'urbanisme.**

- 6. Les dispositions figurant en annexes au PLU en application des articles R.123-13 et R.123-14 du code de l'urbanisme et concernant :**
 - les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain ;
 - les périmètres miniers ;
 - les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres.

- 7. En application de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.**

- 8. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.**

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières :

1. Les zones urbaines dites "zones U"

Sont classés en zone urbaine, les espaces déjà urbanisés et les espaces où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines comprennent :

- la zone U1, destinée principalement à l'habitat et aux activités traditionnelles, comprenant la partie la plus ancienne du village ;
- la zone U2, destinée principalement à l'habitat, correspondant aux quartiers pavillonnaires ;
- la zone U3, destinée principalement aux activités de sports, de loisirs et d'éducation ainsi qu'aux équipements communaux ;
- la zone U4, destinée principalement aux activités industrielles, artisanales et commerciales.

Ces zones urbaines comprennent les secteurs suivants :

- un secteur U4(a) destiné principalement à l'artisanat ;
- un secteur U4(f) destiné principalement à l'industrie et raccordé au fer ;
- un secteur U4(i) correspondant au parc industriel de référence ;
- un secteur U4(p) à vocation d'accueil dans un cadre paysager de qualité ;
- un secteur U4(r) correspondant au périmètre d'éloignement de la société LUZEAL ;
- un secteur (■ - mauve) soumis à un risque d'inondation ou correspondant à une zone d'expansion des crues ;
- un secteur (■ - saumon) à l'intérieur duquel la présence supposée de cavités souterraines peut entraîner des risques de mouvement de terrain ;

ZZZ

Les zones à urbaniser comprennent :

- Les zones IAU où les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants en périphérie ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone dans laquelle les constructions sont autorisées.

Elles se divisent en zones IAU2, destinée principalement à l'habitat, et en zones IAU4, destinée principalement aux activités.

- La zone IIAU où les voies et réseaux publics existants en périphérie n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone et dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Ces zones à urbaniser comprennent les secteurs suivants :

- un secteur IAU4(a), destiné principalement à l'artisanat ;
- un secteur IAU4(y) destiné principalement à l'industrie ;
- un secteur IAU4(x) correspondant à l'extension du parc industriel de référence ;
- un secteur (■ - mauve) soumis à un risque d'inondation ou correspondant à une zone d'expansion des crues ;
- un secteur (■ - saumon) à l'intérieur duquel la présence supposée de cavités souterraines peut entraîner des risques de mouvement de terrain ;
- un secteur (■ - magenta) affecté par le bruit des infrastructures terrestres dans lequel des prescriptions d'isolement acoustique s'appliquent.

- un secteur A(c) où les carrières sont interdites ;
- un secteur A(i) où les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sont interdites ;
- un secteur A(r) correspondant au périmètre d'éloignement de la société LUZEAL ;
- un secteur (■ - mauve) soumis à un risque d'inondation ou correspondant à une zone d'expansion des crues ;
- un secteur (■ - saumon) à l'intérieur duquel la présence supposée de cavités souterraines peut entraîner des risques de mouvement de terrain ;
- un secteur (■ - magenta) affecté par le bruit des infrastructures terrestres dans lequel des prescriptions d'isolement acoustique s'appliquent.

- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Peuvent être délimités en zone N des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées sous certaines conditions.

La zone naturelle comprend les secteurs suivants :

- un secteur (p) de protection stricte des milieux naturels sensibles ;
- un secteur (■ - mauve) soumis à un risque d'inondation ou correspondant à une zone d'expansion des crues ;
- un secteur (■ - magenta) affecté par le bruit des infrastructures terrestres dans lequel des prescriptions d'isolement acoustique s'appliquent.

Peuvent se superposer à ces différentes zones :

- des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme pour lesquels le régime de la déclaration préalable s'applique en cas de travaux et où le permis de démolir est exigé en cas de destruction ;
- des emplacements réservés au titre de l'article L.123-1-5-8° du code de l'urbanisme destinés notamment à la réalisation de futurs équipements collectifs et dans lesquels les propriétaires des immeubles concernés disposent d'un droit de délaissement.

ARTICLE 4 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le PLU comporte en outre des orientations d'aménagement avec lesquelles les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol doivent être compatibles.

Ces orientations d'aménagement, qui se superposent au règlement, concernent les zones à urbaniser IAU2 (à vocation d'habitat) et IAU4 (à vocation d'activités).

ARTICLE 5 : ADAPTATIONS MINEURES ET TRAVAUX SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AU PRESENT REGLEMENT

1. Conformément à l'article L.123-1-9 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2. Travaux sur les constructions existantes non conformes au présent règlement :

Sous réserve des dispositions particulières applicables aux constructions existantes, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles aux dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE II

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINE

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE U1

CARACTERE DE LA ZONE U1

C'est une zone destinée principalement à l'habitat et aux activités traditionnelles, comprenant la partie la plus ancienne du village.

Elle comprend un secteur (■ - mauve) soumis à un risque d'inondation ou correspondant à une zone d'expansion des crues.

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains ou parties de terrain localisés dans la zone.

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

U1 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à destination industrielle ;
- les constructions à destination d'entrepôt ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles soumises à déclaration ;
- les pylônes et antennes d'une hauteur supérieure à 12 m au-dessus du sol ;
- les carrières ;
- les garages en bandes de plus de trois unités non liés à une construction destinée à l'habitation autorisée dans la zone ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les parcs d'attractions ;
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 5 unités ;
- les affouillements et exhaussements de sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

U1 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dont la présence participe à la vie des habitants ou utilisateurs de la zone et dont les nuisances peuvent être prévenues par des prescriptions techniques prises en application de la loi du 19 juillet 1976 ;

- les aérogénérateurs à condition qu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

Dans le secteur (■ - mauve) soumis à un risque d'inondation, il est fait application des dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé le 01/07/2011.

Les clôtures sont soumises à déclaration.

U1 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES

3-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3-1-1 Définition

Voie de desserte

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel est projetée la construction.

Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation automobile, quels que soient leurs statuts, public ou privé, ainsi que des rues et places réservées à la circulation piétonne.

3-1-2 Dispositions applicables

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

La largeur d'emprise des voies nouvelles est au minimum de :

- 6 m pour la desserte de 3 à 10 logements ;
- 8 m pour la desserte de plus de 10 logements.

Les voies nouvelles en impasse de plus de 30 m doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux véhicules des services publics de manœuvrer aisément.

3-2 Conditions relatives aux accès

3-2-1 Définition

Accès

L'accès est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel les véhicules pénètrent depuis la voie de desserte.

3-2-2 Dispositions applicables

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée d'au moins 3,50 m d'emprise.

Chaque terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile à une même voie de desserte, à moins que ce terrain ne dispose d'un linéaire de façade supérieur à 20 m.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.

U1 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation qui, par sa destination est susceptible de produire des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans le respect du règlement du service d'assainissement de la communauté d'agglomération.

4-2-2 Eaux pluviales

Sauf en cas d'impossibilité technique de réalisation, les terrains doivent être pourvus de dispositifs individuels d'infiltration des eaux.

4-3 Réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage

La création, l'extension des réseaux de distribution autres que la fibre optique ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enterrés ou scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

U1 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains constructibles n'est pas réglementée.

U1 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables aux bâtiments implantés le long des voies ouvertes à la circulation générale telle qu'elles sont définies à l'article 3-1-1 du présent règlement et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cimetières, cours d'eau, aires de stationnement publiques.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

6-2 Définitions

Façade de terrain

Le terrain est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

La façade du terrain est la limite du terrain qui fait face à la voie.

Alignement

Il faut entendre par alignement :

- la limite des voies au droit de la propriété privée qu'elle résulte ou non d'un arrêté individuel d'alignement ;

- la limite d'emprise de fait de la voie s'agissant de voies privées.

6-3 Dispositions applicables

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimum de 1 m par rapport aux voies.

L'extension des bâtiments ne respectant pas les dispositions du présent article est autorisée dans le prolongement du bâtiment existant.

U1 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Elles ne sont pas applicables aux abris de jardins, aux piscines ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

7-2 Définition

Limites séparatives

Les limites séparatives sont les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains limitrophes.

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain.

7-3 Dans une bande de 15 m à compter de l'alignement

Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale de propriété à l'autre limite latérale. En cas d'implantation sur une seule limite séparative latérale, la distance de tout point du bâtiment le plus proche de l'autre limite séparative latérale, ne doit pas être inférieure à 3 m.

7-4 Au delà d'une bande de 15 m à compter de l'alignement

La distance de tout point du bâtiment le plus proche des limites séparatives latérales ou de la limite opposée à la voie doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de celui-ci avec un minimum de 3 m.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative latérale lorsqu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur le terrain voisin. La construction est alors possible contre l'immeuble préexistant sans pour autant dépasser la longueur ni la hauteur de celui-ci.

Par ailleurs, les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives aux conditions suivantes :

- lorsque la hauteur de la construction à la verticale de la limite séparative n'excède pas 3,50 m,
- et que la pente de la toiture à compter de ce point est inférieure ou égale à 45° et ce dans une bande de 3 m à compter de la limite séparative.

U1 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 Règle générale

Une distance d'au moins 4 m doit être respectée entre deux bâtiments non contigus.

8-2 Règle particulière

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

U1 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 Définition

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus à l'exception des éléments de modénature (bandeaux, corniches...) et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.

9-2 Disposition applicable

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée sauf prescription contraire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

U1 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Champ d'application

Les dispositifs techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

10-2 Définitions

Hauteur

Pour le calcul de la hauteur en mètres, le point bas est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.

Pour les terrains en pente, le point bas de la hauteur est le point le plus bas de l'emprise au sol du bâtiment projeté.

Pour les voies en pente, le point bas de la hauteur correspond à tout point de la façade du terrain.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la disposition la moins restrictive est applicable.

Niveaux

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, y compris combles aménageables. Ne sont pas considérés comme des niveaux les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.

Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, les combles peuvent être aménagés indépendamment du nombre de niveaux exigés, sous réserve de ne pas entraîner une surélévation de la toiture.

10-3 Dispositions applicables

Les constructions peuvent comporter au maximum un rez-de-chaussée, un étage et un comble aménageable.

La hauteur des constructions à destination agricole est au maximum de 10 m au faitage.

U1 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11-1 Rez-de-chaussée

La dalle du rez-de-chaussée ne peut être à plus de 0,80 m du niveau naturel du sol, sauf prescription contraire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Les constructions dont la dalle du rez-de-chaussée ne respecte pas cette règle peuvent faire l'objet d'extensions avec la dalle du rez-de-chaussée au même niveau que le niveau existant.

11-2 Matériaux

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses...).

11-3 Façades

Les revêtements extérieurs doivent être de couleur pastel (blanc cassé par toutes les couleurs). Les volets, menuiseries, autres bois apparents et ferronneries peuvent être peints de couleur soutenue.

Toutes les façades secondaires d'un bâtiment doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.

Lorsque le projet de construction fait apparaître des pignons de bâtiments existants en limites séparatives sur les parcelles voisines, ces pignons doivent recevoir un traitement permettant de les harmoniser avec les façades de la construction.

Les devantures des commerces doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et respecter l'ordonnancement de leurs façades.

11-4 Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être recouvertes de tuiles, d'ardoises, de cuivre, de zinc, de produits verriers ou de tout autre matériau en imitant l'aspect.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les habitations ainsi que leurs annexes et dépendances (garage, véranda, appentis, auvent, abris de jardin...). Dans ce cas, elles pourront être végétalisées.

11-5 Clôtures

Les clôtures réalisées à l'alignement des voies ou dans la marge de recul sont constituées :

- soit par une haie vive ;
- soit par un mur plein d'une hauteur égale ou supérieure à 1,80 m, sans excéder 2,60 m ;
- soit par une grille, un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie. Dans ce cas, elles peuvent comporter un mur bahut n'excédant pas 0,60 m de haut au couronnement.

U1 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum :

- 2 places de stationnement par logement pour les constructions destinées à l'habitation à l'exception des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat ;
- 1 place de stationnement par chambre pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- 2 places de stationnement par tranche même incomplète de 50 m² de surface de plancher pour les constructions destinées au commerce d'une superficie supérieure à 300 m².
- 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 200 m² de surface de plancher pour les constructions destinées à l'artisanat.
- 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 50 m² de surface de plancher pour les constructions destinées aux bureaux ou aux services.

Pour les autres constructions, le nombre nécessaire de places de stationnement, y compris les emplacements pour les deux roues, doit être défini en fonction de la nature du projet.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain de la construction, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 m de la construction.

U1 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Au moment de leur plantation, ces arbres doivent mesurer au moins 2 m.

Les parcelles doivent être agrémentées de verdure et plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre minimum pour 150 m² de terrain non bâti. Un arbre à haute tige peut être remplacé par deux arbustes dont le développement à maturité atteint au moins 3 m.

Les marges de recul visibles de la rue doivent être traitées en jardins d'agrément.

Les essences mentionnées au document n°5.f (cf. annexes complémentaires) sont préconisées.

U1 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

U1 15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions neuves devront respecter la réglementation en vigueur.

U1 16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreau en attente.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE U2

CARACTERE DE LA ZONE U2

C'est une zone destinée principalement à l'habitat, correspondant aux quartiers pavillonnaires.

Elle comprend un secteur (■ - mauve) soumis à un risque d'inondation ou correspondant à une zone d'expansion des crues.

Elle comprend également (informations reportées au document n° 5.e - les contraintes) un secteur (■ - magenta) affecté par le bruit des infrastructures terrestres dans lequel des prescriptions d'isolement acoustique s'appliquent.

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains ou parties de terrain localisés dans la zone.

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

U2 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à destination industrielle ;
- les constructions à destination d'entrepôt ;
- les constructions agricoles ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles soumises à déclaration ;
- les pylônes et antennes d'une hauteur supérieure à 12 m au-dessus du sol ;
- les carrières ;
- les garages en bandes de plus de trois unités non liés à une construction destinée à l'habitation autorisée dans la zone ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;

- les parcs d'attractions ;
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 5 unités ;
- les affouillements et exhaussements de sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

U2 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dont la présence participe à la vie des habitants ou utilisateurs

de la zone et dont les nuisances peuvent être prévenues par des prescriptions techniques prises en application de la loi du 19 juillet 1976 ;

- les aérogénérateurs à condition qu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

Dans le secteur (■ - mauve) soumis à un risque d'inondation, il est fait application des dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé le 01/07/2011.

Les clôtures sont soumises à déclaration.

U2 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES

3-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3-1-1 Définition

Voie de desserte

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel est projetée la construction.

Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation automobile, quels que soient leurs statuts, public ou privé, ainsi que des rues et places réservées à la circulation piétonne.

3-1-2 Dispositions applicables

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

La largeur d'emprise des voies nouvelles est au minimum de 8 m.

Les voies nouvelles en impasse de plus de 30 m doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux véhicules des services publics de manœuvrer aisément.

3-2 Conditions relatives aux accès

3-2-1 Définition

Accès

L'accès est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel les véhicules pénètrent depuis la voie de desserte.

3-2-2 Dispositions applicables

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée d'une largeur minimale 3,50 m.

Chaque terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile à une même voie de desserte, à moins que ce terrain ne dispose d'un linéaire de façade supérieur à 20 m.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.

U2 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation qui, par sa destination est susceptible de produire des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans le respect du règlement du service d'assainissement de la communauté d'agglomération.

4-2-2 Eaux pluviales

Sauf en cas d'impossibilité technique de réalisation, les terrains doivent être pourvus de dispositifs individuels d'infiltration des eaux.

4-3 Réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage

La création, l'extension des réseaux de distribution autres que la fibre optique ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enterrés ou scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

U2 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains constructibles n'est pas réglementée.

U2 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables aux bâtiments implantés le long des voies ouvertes à la circulation générale telle qu'elles sont définies à l'article 3-1-1 du présent règlement et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cimetières, cours d'eau, aires de stationnement publiques.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

6-2 Définitions

Façade de terrain

Le terrain est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

La façade du terrain est la limite du terrain qui fait face à la voie.

Alignement

Il faut entendre par alignement :

- la limite des voies au droit de la propriété privée qu'elle résulte ou non d'un arrêté individuel d'alignement ;

- la limite d'emprise de fait de la voie s'agissant de voies privées.

6-3 Dispositions applicables

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies.

Cette marge peut être réduite ou même supprimée le long des voies piétonnes ou autres emprises publiques.

En cas d'extension ou de surélévation d'une construction à usage d'habitation déjà implantée à moins de 5 m de l'emprise de la voie, cette addition peut être autorisée dans le prolongement du bâtiment existant.

U2 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Elles ne sont pas applicables aux abris de jardins, aux piscines ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

7-2 Définition

Limites séparatives

Les limites séparatives sont les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains limitrophes.

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain.

7-3 Dispositions applicables

La distance de tout point du bâtiment le plus proche et le plus haut de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de celui-ci avec un minimum de 3 m.

Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative, ou deux limites séparatives pour les parcelles jouxtant la zone IIAU, aux conditions suivantes :

- lorsque la hauteur de la construction à la verticale de la limite séparative n'excède pas 3,50 m,
- et que la pente de la toiture à compter de ce point est inférieure ou égale à 45° et ce dans une bande de 3 m à compter de la limite séparative.

L'extension d'une construction existante sur une seule limite séparative, ou deux limites séparatives pour les parcelles jouxtant la zone IIAU, est également admise dans le respect des règles de hauteur définies à l'article U2 10 et sous réserve que l'extension ait une hauteur sous faitage et à l'égout inférieure ou égale à celles de la construction existante.

U2 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 Règle générale

Une distance d'au moins 4 m doit être respectée entre deux bâtiments non contigus.

8-2 Règle particulière

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

U2 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 Définition

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus à l'exception des éléments de modénature (bandeaux, corniches...) et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.

9-2 Règle générale

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière considérée sous réserve de prescription plus contraignante du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

9-3 Règle particulière

L'emprise au sol des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

U2 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Champ d'application

Les dispositifs techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

10-2 Définitions

Hauteur

Pour le calcul de la hauteur en mètres, le point bas est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.

Pour les terrains en pente, le point bas de la hauteur est le point le plus bas de l'emprise au sol du bâtiment projeté.

Pour les voies en pente, le point bas de la hauteur correspond à tout point de la façade du terrain.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la disposition la moins restrictive est applicable.

Niveaux

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, y compris combles aménageables. Ne sont pas considérés comme des niveaux les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.

Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, les combles peuvent être aménagés indépendamment du nombre de niveaux exigés, sous réserve de ne pas entraîner une surélévation de la toiture.

10-3 Dispositions applicables

Les constructions peuvent comporter au maximum un rez-de-chaussée, un étage et un comble aménageable.

La hauteur des constructions est au maximum de 7 m à l'égout du toit.

U2 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11-1 Rez-de-chaussée

La dalle du rez-de-chaussée ne peut être à plus de 0,80 m du niveau naturel du sol, sauf prescription contraire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Les constructions dont la dalle du rez-de-chaussée ne respecte pas cette règle peuvent faire l'objet d'extensions avec la dalle du rez-de-chaussée au même niveau que le niveau existant.

11-2 Matériaux

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses...).

11-3 Façades

Les revêtements extérieurs doivent être de couleur pastel (blanc cassé par toutes les couleurs). Les volets, menuiseries, autres bois apparents et ferronneries peuvent être peints de couleur soutenue.

Toutes les façades secondaires d'un bâtiment doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.

Les façades des commerces doivent être traitées en harmonie avec le reste de l'immeuble.

11-4 Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être recouvertes de tuiles, d'ardoises, de cuivre, de zinc, de produits verriers ou de tout autre matériau en imitant l'aspect.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les habitations ainsi que leurs annexes et dépendances (garage, véranda, appentis, auvent, abris de jardin...). Dans ce cas, elles pourront être végétalisées.

11-5 Clôtures

Les clôtures réalisées à l'alignement des voies ou dans la marge de recul sont constituées :

- soit par une haie vive ;
- soit par une grille, un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie. Dans ce cas, elles peuvent comporter un mur bahut n'excédant pas 0,60 m de haut au couronnement.

Toutefois, le long des voies et emprises publiques identifiées au règlement graphique par (■ ■ ■ - orange), la hauteur du mur bahut peut être portée à 1,20 m. Tant à l'alignement qu'en limite séparative, la hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 m.

U2 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum :

- 2 places de stationnement extérieures par logement pour les constructions destinées à l'habitation et 0,5 place de stationnement supplémentaire par logement pour les ensembles d'habitation comprenant au moins 6 logements, à l'exception des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat ;
- 1 place de stationnement par chambre pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- 2 places de stationnement par tranche même incomplète de 50 m² de surface de plancher pour les constructions destinées au commerce d'une superficie supérieure à 300 m² ;
- 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 200 m² de surface de plancher pour les constructions destinées à l'artisanat ;
- 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 50 m² de surface de plancher pour les constructions destinées aux bureaux ou aux services.

Pour les autres constructions, le nombre nécessaire de places de stationnement, y compris les emplacements pour les deux roues, doit être défini en fonction de la nature du projet.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain de la construction, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 m de la construction.

U2 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Au moment de leur plantation, ces arbres doivent mesurer au moins 2 m.

Les parcelles doivent être agrémentées de verdure et plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre minimum pour 150 m² de terrain non bâti. Un arbre à haute tige peut être remplacé par deux arbustes dont le développement à maturité atteint au moins 3 m.

Les marges de recul visibles de la rue doivent être traitées en jardins d'agrément.

Les essences mentionnées au document n°5.f (cf. annexes complémentaires) sont préconisées.

U2 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

**U2 15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions neuves devront respecter la réglementation en vigueur.

**U2 16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreau en attente.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE U3

CARACTERE DE LA ZONE U3

C'est une zone destinée principalement aux activités de sports, de loisirs et d'éducation ainsi qu'aux équipements communaux.

Elle comprend un secteur (■ - mauve) soumis à un risque d'inondation ou correspondant à une zone d'expansion des crues.

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains ou parties de terrain localisés dans la zone.

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

U3 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à destination hôtelière ;
- les constructions à destination de commerces ;
- les constructions à destination artisanales ou industrielles ;
- les constructions à destination agricole ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles soumises à déclaration ;
- les carrières ;
- les garages en bandes de plus de trois unités non liés à une construction destinée à l'habitation autorisée dans la zone ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les parcs d'attractions ;
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 5 unités.

U3 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- les constructions à destination de bureaux ou d'entrepôt, à condition d'être nécessaire au fonctionnement des services publics ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dont la présence participe à la vie des habitants ou utilisateurs de la zone et dont les nuisances peuvent être prévenues par des prescriptions techniques prises en application de la loi du 19 juillet 1976 ;
- les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage, la surveillance ou la direction des établissements édifiés dans la zone.

Dans le secteur (■ - mauve) soumis à un risque d'inondation, il est fait application des dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé le 01/07/2011.

Les clôtures sont soumises à déclaration.

U3 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES

3-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3-1-1 Définition

Voie de desserte

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel est projetée la construction.

Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation automobile, quels que soient leurs statuts, public ou privé, ainsi que des rues et places réservées à la circulation piétonne.

3-1-2 Dispositions applicables

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

La largeur d'emprise des voies nouvelles est au minimum de 8 m.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux véhicules des services publics de manœuvrer aisément.

3-2 Conditions relatives aux accès

3-2-1 Définition

Accès

L'accès est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel les véhicules pénètrent depuis la voie de desserte.

3-2-2 Dispositions applicables

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée d'une largeur minimale de 5 m.

Chaque terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile à une même voie de desserte, à moins que ce terrain ne dispose d'un linéaire de façade supérieur à 20 m.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.

U3 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation qui, par sa destination est susceptible de produire des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans le respect du règlement du service d'assainissement de la communauté d'agglomération.

4-2-2 Eaux pluviales

Sauf en cas d'impossibilité technique de réalisation, les terrains doivent être pourvus de dispositifs individuels d'infiltration des eaux.

4-3 Réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage

La création, l'extension des réseaux de distribution autres que la fibre optique ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enterrés ou scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

U3 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains constructibles n'est pas réglementée.

U3 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables aux bâtiments implantés le long des voies ouvertes à la circulation générale telle qu'elles sont définies à l'article 3-1-1 du présent règlement et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cimetières, cours d'eau, aires de stationnement publiques.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

6-2 Définitions

Façade de terrain

Le terrain est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

La façade du terrain est la limite du terrain qui fait face à la voie.

Alignement

Il faut entendre par alignement :

- la limite des voies au droit de la propriété privée qu'elle résulte ou non d'un arrêté individuel d'alignement ;

- la limite d'emprise de fait de la voie s'agissant de voies privées.

6-3 Dispositions applicables

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies.

U3 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

7-2 Définition

Limites séparatives

Les limites séparatives sont les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains limitrophes.

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain.

7-3 Dispositions applicables

La distance de tout point du bâtiment le plus proche et le plus haut de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de celui-ci avec un minimum de 3 m.

Toutefois, des constructions peuvent être édifiées en limites séparatives aux deux conditions suivantes :

- si leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au point le plus haut et ce, dans une marge de 3 m par rapport aux limites séparatives,
- si leur longueur n'excède pas 20 m le long d'une seule limite séparative.

U3 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 Règle générale

Une distance d'au moins 4 m doit être respectée entre deux bâtiments non contigus.

8-2 Règle particulière

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

U3 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 Définition

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus à l'exception des éléments de modénature (bandeaux, corniches...) et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.

9-2 Disposition applicable

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée sauf prescription contraire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

U3 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Champ d'application

Les dispositifs techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

10-2 Définitions

Hauteur

Pour le calcul de la hauteur en mètres, le point bas est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.

Pour les terrains en pente, le point bas de la hauteur est le point le plus bas de l'emprise au sol du bâtiment projeté.

Pour les voies en pente, le point bas de la hauteur correspond à tout point de la façade du terrain.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la disposition la moins restrictive est applicable.

Niveaux

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, y compris combles aménageables. Ne sont pas considérés comme des niveaux les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.

Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, les combles peuvent être aménagés indépendamment du nombre de niveaux exigés, sous réserve de ne pas entraîner une surélévation de la toiture.

10-3 Dispositions applicables

Les constructions à usage d'habitation peuvent comporter au maximum un rez-de-chaussée et un comble aménageable. Elles ne peuvent dépasser 3,50 m mesurés à l'égout des toits.

La hauteur des autres constructions est au maximum à 10 m à l'égout des toits.

Les équipements d'infrastructures de sports, de loisirs ou d'éducation ne sont pas soumis à la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

U3 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11-1 Rez-de-chaussée

La dalle du rez-de-chaussée des constructions à destination d'habitation ne peut être à plus de 0,80 m du niveau naturel du sol, sauf prescription contraire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Les constructions dont la dalle du rez-de-chaussée ne respecte pas cette règle peuvent faire l'objet d'extensions avec la dalle du rez-de-chaussée au même niveau que le niveau existant.

11-2 Matériaux

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses...).

11-3 Façades

Les revêtements extérieurs doivent être de couleur pastel (blanc cassé par toutes les couleurs). Les volets, menuiseries, autres bois apparents et ferronneries peuvent être peints de couleur soutenue.

Toutes les façades secondaires d'un bâtiment doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.

Les surfaces de stockage à l'air libre doivent faire l'objet d'une intégration dans leur environnement. Ce résultat est obtenu grâce à des clôtures et des plantations appropriées ou à l'implantation des bâtiments dans la parcelle.

11-4 Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement des voies qu'en limites séparatives, doivent être constituées :

- soit par une haie vive ;
- soit par un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie vive.

D'autres types de clôtures peuvent être admis en cas d'impératifs fonctionnels.

U3 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement pour les constructions destinées à l'habitation.

Pour les autres constructions, le nombre nécessaire de places de stationnement, y compris les emplacements pour les deux roues, doit être défini en fonction de la nature du projet.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain de la construction, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 m de la construction.

U3 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Au moment de leur plantation, ces arbres doivent mesurer au moins 2 m.

Les parcelles doivent être agrémentées de verdure et plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre minimum pour 150 m² de terrain non bâti. Un arbre à haute tige peut être remplacé par deux arbustes dont le développement à maturité atteint au moins 3 m.

Les marges de recul visibles de la rue doivent être traitées en jardins d'agrément.
Les essences mentionnées au document n°5.f (cf. annexes complémentaires) sont préconisées.

U3 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

U3 15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions neuves devront respecter la réglementation en vigueur.

U3 16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreau en attente.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE U4

CARACTERE DE LA ZONE U4

C'est une zone destinée principalement aux activités industrielles, artisanales et commerciales.

Elle comprend :

- un secteur U4(a) destiné principalement à l'artisanat ;
- un secteur U4(f) destiné principalement à l'industrie et raccordé au fer ;
- un secteur U4(i) correspondant au parc industriel de référence ;
- un secteur U4(p) à vocation d'accueil dans un cadre paysager de qualité ;
- un secteur U4(r) correspondant au périmètre d'éloignement de la société LUZEAL.

Elle comprend également (informations reportées au document n° 5.e - les contraintes) :

- un secteur (- saumon) à l'intérieur duquel la présence supposée de cavités souterraines peut entraîner des risques de mouvement de terrain ;
- un secteur (- magenta) affecté par le bruit des infrastructures terrestres dans lequel des prescriptions d'isolement acoustique s'appliquent.

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains ou parties de terrain localisés dans la zone.

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

U4 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Dans le secteur U4(a) :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- les carrières ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- les parcs d'attraction ;
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- les garages en bande (3 unités et plus) non liés à une construction admise dans la zone.

Dans le secteur U4(f) :

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- les carrières ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées ;

- les parcs d'attraction ;
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les garages en bande (3 unités et plus) non liés à une construction admise dans la zone.

Dans le secteur U4(i) :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- les aérogénérateurs ;
- les carrières ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- les parcs d'attraction ;
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les garages en bande (3 unités et plus) non liés à une construction admise dans la zone.

Dans le secteur U4(p) :

- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- les aérogénérateurs ;
- les pylônes ;
- les carrières ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- les parcs d'attraction ;
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les garages en bande (3 unités et plus) non liés à une construction admise dans la zone.

U4 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis, dans les secteurs U4(a), U4(f) et U4(i) :

- les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des établissements édifiés dans la zone et qu'elles soient intégrées dans ces constructions ;
- les constructions destinées au commerce à condition qu'elles soient liées à l'activité principale et qu'elles représentent au maximum 20% de la surface de plancher de l'activité principale ;
- les installations classées, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la

zone et qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;

- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités à condition d'être destinés à la vente, la location ou la réparation dans le secteur U4(a) exclusivement.

Dans le secteur (■ - saumon), il est recommandé de vérifier l'absence de cavités sous l'emprise du projet de construction augmentée d'une marge latérale de plusieurs mètres et, dans le cas où une cavité serait décelée, de prendre toutes les mesures appropriées à la situation.

Dans le secteur U4(r), il est fait application de l'arrêté préfectoral du 13 mars 2007 ou de toute autre document le complétant.

Les clôtures sont soumises à déclaration.

U4 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES

3-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3-1-1 Définition

Voie de desserte

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel est projetée la construction.

Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation automobile, quels que soient leurs statuts, public ou privé, ainsi que des rues et places réservées à la circulation piétonne.

3-1-2 Dispositions applicables

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Dans les secteurs U4(a) et U4(f), la création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale d'emprise : 10 m ;
- largeur minimale de chaussée : 6 m.

Dans le secteur U4(i), la création de voies primaires, ouverte à la circulation du public, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale d'emprise : 15 m ;
- largeur minimale de chaussée : 7 m.

Dans le secteur U4(p), les constructions et les installations doivent être desservies par des voies répondant à leur importance et à leur destination.

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur de plus de 200 m doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux poids-lourds et aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour. Au cas où leur longueur dépasse 200 m, elles doivent comporter des aires de retournement tous les 200 m ou fraction de 200 m.

3-2 Conditions relatives aux accès

3-2-1 Définition

Accès

L'accès est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel les véhicules pénètrent depuis la voie de desserte.

3-2-2 Dispositions applicables

L'accès principal se fait obligatoirement de la façon la mieux adaptée au point de vue de la sécurité et de la circulation. En particulier, dans le secteur U4(i), les accès ne doivent pas être situés à moins de 15 m de l'intersection des voies.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès automobiles et le positionnement des portails doivent être adaptés à la circulation des poids-lourds et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent avoir une largeur minimale de passage de 5 m.

U4 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

4-2-2 Eaux pluviales

Dans le secteur U4i, le raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales est obligatoire en cas de présence avérée de cavités souterraines. Il est également possible, quand le réseau existe et dans la limite de ses capacités, pour recueillir les eaux pluviales provenant des aires de stationnement et de la voirie.

Dans le reste de la zone et les autres cas, les terrains doivent être pourvus de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales.

4-3 Réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage

La création, l'extension des réseaux de distribution autres que la fibre optique ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enterrés ou scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

U4 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains constructibles n'est pas réglementée.

U4 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables aux bâtiments implantés le long des voies ouvertes à la circulation générale telle qu'elles sont définies à l'article 3-1-1 du présent règlement et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cimetières, cours d'eau, aires de stationnement publiques.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

6-2 Définitions

Façade de terrain

Le terrain est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

La façade du terrain est la limite du terrain qui fait face à la voie.

Alignement

Il faut entendre par alignement :

- *la limite des voies au droit de la propriété privée qu'elle résulte ou non d'un arrêté individuel d'alignement ;*
- *la limite d'emprise de fait de la voie s'agissant de voies privées.*

6-3 Dispositions applicables

Dans le secteur U4(a), les constructions doivent être implantées avec un recul de 10 m minimum par rapport à l'alignement de la voie Chanteraine.

Dans le secteur U4(f), les constructions doivent être édifiées à un recul de 10 m minimum par rapport à l'alignement des voies.

Dans le secteur U4(i), les constructions doivent être édifiées à un recul de :

- 100 m minimum par rapport à l'axe de la RN 44,
- 35 m minimum par rapport à l'axe de la voie reliant la voie Chanteraine à l'échangeur de la RN 44,
- 15 m minimum par rapport à l'axe de la voie Chanteraine,
- 25 m minimum de l'axe des autres voies.

Dans le secteur U4(p), les constructions autres que les équipements légers doivent être édifiées à un recul de :

- 35 m minimum par rapport à l'axe de la voie reliant la voie Chanteraine à l'échangeur de la RN 44,
- 15 m minimum par rapport à l'axe de la voie Chanteraine,
- 25 m minimum de l'axe des autres voies.

L'extension des constructions déjà implantées dans ces marges de recul est autorisée à la condition de ne pas dépasser le point du bâtiment existant le plus proche de la voie.

U4 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

7-2 Définition

Limites séparatives

Les limites séparatives sont les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains limitrophes.

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain.

7-3 Dispositions applicables

Dans les secteurs U4(a) et U4(f), les constructions doivent être implantées :

- soit en retrait des limites séparatives selon un recul supérieur ou égal à 5 m minimum ;
- soit sur l'une des limites séparatives sous réserve que des dispositions techniques telles que des murs coupe-feu soient prévues pour maîtriser la propagation des incendies et que la circulation soit assurée le long de la limite séparative opposée.

Toutefois, lorsque les limites de propriété coïncident avec les limites de la zone N, une marge de recul de 5 m minimum doit être observée par rapport à ces limites.

Dans les secteurs U4(i) et U4(p), les constructions doivent être implantées :

- soit en retrait des limites séparatives, la distance de tout point du bâtiment le plus proche et le plus haut de la limite séparative devant être supérieure ou égale à la hauteur de celui-ci avec un minimum de 5 m ;
- soit sur l'une des limites séparatives sous réserve que des dispositions techniques telles que des murs coupe-feu soient prévues pour maîtriser la propagation des incendies et que la circulation soit assurée le long de la limite séparative opposée.

U4 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 Règle générale

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées les unes par rapport aux autres à une distance supérieure ou égale à 4 m.

8-2 Règle particulière

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

U4 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 Définition

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus à l'exception des éléments de modénature (bandeaux, corniches...) et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.

9-2 Règle générale

Dans le secteur U4(i), l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière considérée.

Dans les secteurs U4(a) et U4(f), l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière considérée.

9-3 Règle particulière

L'emprise au sol des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

U4 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Champ d'application

Les dispositifs techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

10-2 Définition

Hauteur

Pour le calcul de la hauteur en mètres, le point bas est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.

Pour les terrains en pente, le point bas de la hauteur est le point le plus bas de l'emprise au sol du bâtiment projeté.

Pour les voies en pente, le point bas de la hauteur correspond à tout point de la façade du terrain.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la disposition la moins restrictive est applicable.

10-3 Dispositions applicables

Dans le secteur U4(a), la hauteur des constructions est limitée à 10 m au faîtage ou à l'acrotère.

Dans les secteurs U4(f), la hauteur des constructions est limitée à 15 m au faîtage ou à l'acrotère.

Dans le secteur U4(i), la hauteur des constructions est limitée à 20 m au faîtage ou à l'acrotère.

Dans le secteur U4(p), la hauteur des constructions est limitée à 6 m à l'égout des toits ou à l'acrotère et 9 m au faîtage.

U4 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11-1 Abords

Les surfaces de stockage doivent faire l'objet d'une intégration paysagère. Des clôtures et des plantations appropriées ainsi que l'implantation de bâtiments sur le terrain peuvent y contribuer.

11-2 Matériaux

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

11-3 Façades

Dans les secteurs U4(i) et U4(p), ne sont admis pour les façades, que la brique, le béton blanc, le bardage métallique, le bardage bois, ou tout autre matériau en imitant l'aspect, ainsi que les murs rideaux d'éléments verriers ou translucides. Les enduits et les peintures sont admis dans la limite de 5% de la surface de chacune des façades.

11-4 Toitures

Dans les secteurs U4(a) et U4(f), lorsqu'un bâtiment donne l'impression d'une toiture-terrasse sur un ou plusieurs côtés, ce principe doit être adopté sur toutes les façades de la construction.

Dans le secteur U4(i), à l'exception de sa partie identifiée aux documents graphiques par  et le secteur U4(p), les toitures sont soit horizontales soit à faible pente c'est-à-dire inférieure à 20°. Sauf en cas de difficultés techniques, elles doivent être dissimulées par des acrotères horizontaux.

11-5 Couleurs

Dans les secteurs U4(i) et U4(p), les bardages métalliques doivent être soit gris aluminium, vert amande, vert foncé ou gris foncé. Dans la partie du secteur U4(i) identifiée aux documents graphiques par , les couleurs beige et marron sont elles aussi autorisées. Les bardages bois doivent être soit de teinte bois naturel, soit de l'une des couleurs des bardages métalliques définies ci-dessus. Les menuiseries peuvent être de couleur vive ainsi que des éléments de petite dimension dans la limite de 5% de la surface de chacune des façades.

11-6 Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement des voies qu'en limites séparatives, doivent être constituées soit d'une haie vive soit d'un treillis soudé à mailles rectangulaires plastifié vert foncé d'une hauteur maximale de 1,80 m doublé ou non d'une haie.

Les murs pleins sont autorisés s'ils doivent répondre à des nécessités tenant à la nature de l'activité.

Par ailleurs, dans le secteur U4(i), les entrées doivent être marquées par un pan de mur en pierres blanches, en béton blanc, ou en tout autre matériau en imitant l'aspect, de 1,80 m de hauteur et de longueur égale à la moitié de la largeur de part et d'autre de l'accès.

La cote obligatoire de 1,80 m définie ci-dessus peut être portée jusqu'à 2,50 m en cas de besoin spécifique justifié, lié à l'activité. Un traitement paysager plus conséquent qu'une haie simple est alors imposé.

11-7 Dispositions diverses

Dans le secteur U4(i), les édifices divers (transformateurs, locaux de livraison d'énergie, abris à poubelles, citernes...) doivent respecter les prescriptions d'aspect extérieur ci-dessus, et être traités en harmonie avec les bâtiments de la parcelle.

11-8 Règle particulière

Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

U4 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités doit être assuré en dehors des voies publiques. Par ailleurs, il est nécessaire de trouver sur la parcelle même les emplacements suffisants pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules ainsi que le stationnement des véhicules en attente de livraison.

Selon la nature et l'affectation des immeubles, le nombre minimum de places de stationnement à réaliser pour l'opération projetée doit répondre aux normes suivantes se référant à la surface de plancher divisée en tranches de taille différente selon les catégories d'affectation. Chaque tranche, même incomplète, donne lieu à l'application de la norme :

- a) Constructions à usage d'habitat (direction, gardiennage, surveillance) : 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher.
- b) Commerces : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher.
- c) Bureaux : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- d) Locaux à usage artisanal ou industriel : 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher.
- e) Entrepôts : 1 place par tranche de 500 m² de surface de plancher.
- f) Etablissements divers ne répondant pas aux définitions précédentes : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain de la construction, le constructeur peut :

- soit réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 m de la construction ;
- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation.

U4 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres intérieurs, notamment une bande le long de l'alignement des voies, doivent être engazonnés et plantés d'arbres de haute tige à l'exception des accès et voiries nécessaires à l'intervention des services de secours.

Les aires de stationnement pour les véhicules légers doivent être structurées par des éléments de végétalisation sur la base d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement, pouvant s'inscrire dans une composition paysagère en périphérie du parking ou le long de ses voies principales. Ces arbres doivent avoir au moins 2 m de haut au moment de leur plantation.

Les essences mentionnées au document n°5.f (cf. annexes complémentaires) sont préconisées.

Par ailleurs, dans le secteur U4(i), une surface d'au moins 20% de chaque unité foncière doit être traitée en espace vert comportant au moins 25% de surface plantée, à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 25 m².

Les talus des plates-formes doivent être plantés d'arbustes à dominante persistante.

U4 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

U4 15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

U4 16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreau en attente.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE IAU2

CARACTERE DE LA ZONE IAU2

C'est une zone à urbaniser destinée principalement à l'habitat.

Elle comprend un secteur (■ - mauve) soumis à un risque d'inondation ou correspondant à une zone d'expansion des crues.

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains ou parties de terrain localisés dans la zone.

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

IAU2 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à destination industrielle ;
- les constructions à destination d'entrepôt ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles soumises à déclaration ;
- les pylônes et antennes d'une hauteur supérieure à 12 m au-dessus du sol ;
- les carrières ;
- les garages en bandes de plus de trois unités non liés à une construction destinée à l'habitation autorisée dans la zone ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les parcs d'attractions ;
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 5 unités ;
- les affouillements et exhaussements de sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

IAU2 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- les programmes de plus de 9 logements à condition que 20% au moins du programme soient affectés à des logements locatifs aidés ;
- les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et l'extension de celles existantes, ainsi que leurs annexes et dépendances, à condition que leur implantation ne risque pas de compromettre l'urbanisation future de la zone ;
- les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dont la présence participe à la vie des habitants ou utilisateurs

de la zone et dont les nuisances peuvent être prévenues par des prescriptions techniques prises en application de la loi du 19 juillet 1976 ;

- les aérogénérateurs à condition qu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

Dans le secteur (■ - mauve) soumis à un risque d'inondation, il est fait application des dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé le 01/07/2011.

Les clôtures sont soumises à déclaration.

IAU2 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES

3-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3-1-1 Définition

Voie de desserte

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel est projetée la construction.

Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation automobile, quels que soient leurs statuts, public ou privé, ainsi que des rues et places réservées à la circulation piétonne.

3-1-2 Dispositions applicables

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

La largeur d'emprise des voies nouvelles est au minimum de 8 m.

Les voies nouvelles en impasse de plus de 30 m doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux véhicules des services publics de manœuvrer aisément.

3-2 Conditions relatives aux accès

3-2-1 Définition

Accès

L'accès est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel les véhicules pénètrent depuis la voie de desserte.

3-2-2 Dispositions applicables

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée d'une largeur minimale 3,50 m.

Chaque terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile à une même voie de desserte, à moins que ce terrain ne dispose d'un linéaire de façade supérieur à 20 m.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.

IAU2 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation qui, par sa destination est susceptible de produire des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans le respect du règlement du service d'assainissement de la communauté d'agglomération.

4-2-2 Eaux pluviales

Sauf en cas d'impossibilité technique de réalisation, les terrains doivent être pourvus de dispositifs individuels d'infiltration des eaux.

4-3 Réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage

La création, l'extension des réseaux de distribution autres que la fibre optique ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enterrés ou scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

IAU2 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains constructibles n'est pas réglementée.

IAU2 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables aux bâtiments implantés le long des voies ouvertes à la circulation générale telle qu'elles sont définies à l'article 3-1-1 du présent règlement et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cimetières, cours d'eau, aires de stationnement publiques.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

6-2 Définitions

Façade de terrain

Le terrain est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

La façade du terrain est la limite du terrain qui fait face à la voie.

Alignement

Il faut entendre par alignement :

- la limite des voies au droit de la propriété privée qu'elle résulte ou non d'un arrêté individuel d'alignement ;

- la limite d'emprise de fait de la voie s'agissant de voies privées.

6-3 Dispositions applicables

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de :

- 25 m par rapport à l'axe de la RD 1 ;
- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies.

Cette marge peut être réduite ou même supprimée le long des voies piétonnes ou autres emprises publiques.

IAU2 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Elles ne sont pas applicables aux abris de jardins, aux piscines ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

7-2 Définition

Limites séparatives

Les limites séparatives sont les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains limitrophes.

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain.

7-3 Dispositions applicables

La distance de tout point du bâtiment le plus proche et le plus haut de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de celui-ci avec un minimum de 3 m.

Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative aux conditions suivantes :

- lorsque la hauteur de la construction à la verticale de la limite séparative n'excède pas 3,50 m,
- et que la pente de la toiture à compter de ce point est inférieure ou égale à 45° et ce dans une bande de 3 m à compter de la limite séparative.

IAU2 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 Règle générale

Une distance d'au moins 4 m doit être respectée entre deux bâtiments non contigus.

8-2 Règle particulière

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

IAU2 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 Définition

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus à l'exception des éléments de modénature (bandeaux, corniches...) et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.

9-2 Règle générale

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière considérée sous réserve de prescription plus contraignante du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

9-3 Règle particulière

L'emprise au sol des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

IAU2 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Champ d'application

Les dispositifs techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

10-2 Définitions

Hauteur

Pour le calcul de la hauteur en mètres, le point bas est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.

Pour les terrains en pente, le point bas de la hauteur est le point le plus bas de l'emprise au sol du bâtiment projeté.

Pour les voies en pente, le point bas de la hauteur correspond à tout point de la façade du terrain.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la disposition la moins restrictive est applicable.

Niveaux

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, y compris combles aménageables. Ne sont pas considérés comme des niveaux les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.

Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, les combles peuvent être aménagés indépendamment du nombre de niveaux exigés, sous réserve de ne pas entraîner une surélévation de la toiture.

10-3 Dispositions applicables

Les constructions peuvent comporter au maximum un rez-de-chaussée, un étage et un comble aménageable.

La hauteur des constructions est au maximum de 7 m à l'égout du toit.

IAU2 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs

dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11-1 Rez-de-chaussée

La dalle du rez-de-chaussée ne peut être à plus de 0,80 m du niveau naturel du sol, sauf prescription contraire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Les constructions dont la dalle du rez-de-chaussée ne respecte pas cette règle peuvent faire l'objet d'extensions avec la dalle du rez-de-chaussée au même niveau que le niveau existant.

11-2 Matériaux

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses...).

11-3 Façades

Les revêtements extérieurs doivent être de couleur pastel (blanc cassé par toutes les couleurs). Les volets, menuiseries, autres bois apparents et ferronneries peuvent être peints de couleur soutenue.

Toutes les façades secondaires d'un bâtiment doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.

Les façades des commerces doivent être traitées en harmonie avec le reste de l'immeuble.

11-4 Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être recouvertes de tuiles, d'ardoises, de cuivre, de zinc, de produits verriers ou de tout autre matériau en imitant l'aspect.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les habitations ainsi que leurs annexes et dépendances (garage, véranda, appentis, auvent, abris de jardin...). Dans ce cas, elles pourront être végétalisées.

11-5 Clôtures

Les clôtures réalisées à l'alignement des voies ou dans la marge de recul sont constituées :

- soit par une haie vive ;
- soit par une grille, un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie. Dans ce cas, elles peuvent comporter un mur bahut n'excédant pas 0,60 m de haut au couronnement.

Tant à l'alignement qu'en limite séparative, la hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 m.

IAU2 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum :

- 2 places de stationnement extérieures par logement pour les constructions destinées à l'habitation et 0,5 place de stationnement supplémentaire par logement pour les ensembles d'habitation comprenant au moins 6 logements, à l'exception des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat ;

- 1 place de stationnement par chambre pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- 2 places de stationnement par tranche même incomplète de 50 m² de surface de plancher pour les constructions destinées au commerce d'une superficie supérieure à 300 m² ;
- 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 200 m² de surface de plancher pour les constructions destinées à l'artisanat ;
- 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 50 m² de surface de plancher pour les constructions destinées aux bureaux ou aux services.

Pour les autres constructions, le nombre nécessaire de places de stationnement, y compris les emplacements pour les deux roues, doit être défini en fonction de la nature du projet.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain de la construction, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 m de la construction.

IAU2 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Au moment de leur plantation, ces arbres doivent mesurer au moins 2 m.

Les opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 5000 m² de terrain ou comportant au moins 6 logements, doivent comporter un ou plusieurs espaces communs végétalisés représentant une superficie d'au moins 10% du terrain d'assiette de l'opération.

Les parcelles doivent être agrémentées de verdure et plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre minimum pour 150 m² de terrain non bâti. Un arbre à haute tige peut être remplacé par deux arbustes dont le développement à maturité atteint au moins 3 m.

Les marges de recul visibles de la rue doivent être traitées en jardins d'agrément.

Les essences mentionnées au document n°5.f (cf. annexes complémentaires) sont préconisées.

IAU2 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

IAU2 15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions neuves devront respecter la réglementation en vigueur.

IAU2 16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreau en attente.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE IAU4

CARACTERE DE LA ZONE IAU4

C'est une zone à urbaniser destinée principalement aux activités.

Elle comprend :

- un secteur IAU4(a) destiné principalement à l'artisanat ;
- un secteur IAU4(y) destiné principalement à l'industrie ;
- un secteur IAU4(x) correspondant à l'extension du parc industriel de référence.

Elle comprend également (informations reportées au document n° 5.e - les contraintes) :

- un secteur (- saumon) à l'intérieur duquel la présence supposée de cavités souterraines peut entraîner des risques de mouvement de terrain ;
- un secteur (- magenta) affecté par le bruit des infrastructures terrestres dans lequel des prescriptions d'isolement acoustique s'appliquent.

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains ou parties de terrain localisés dans la zone.

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

IAU4 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Dans le secteur IAU4(a) :

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- les carrières ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- les parcs d'attraction ;
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- les garages en bande (3 unités et plus) non liés à une construction admise dans la zone.

Dans le secteur IAU4(y) :

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- les carrières ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- les parcs d'attraction ;
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités ;

- les garages collectifs de caravanes ;
- les garages en bande (3 unités et plus) non liés à une construction admise dans la zone.

Dans le secteur IAU4(x) :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- les aérogénérateurs ;
- les pylônes ;
- les carrières ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- les parcs d'attraction ;
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les garages en bande (3 unités et plus) non liés à une construction admise dans la zone.

IAU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

Dans le secteur IAU4(a) :

- les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des établissements édifiés dans la zone et qu'elles soient intégrées dans ces constructions ou situées en extension de celles-ci ;
- les constructions destinées à l'industrie à condition d'être compatible avec la vocation principalement artisanale de la zone ;
- les constructions destinées au commerce à condition qu'elles soient liées à l'activité principale et qu'elles représentent au maximum 45% de la surface de plancher de l'activité principale tout en étant compatible avec la vocation principalement artisanale de la zone ;
- les installations classées, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités à condition d'être destinés à la vente, la location ou la réparation.

Dans les secteurs IAU4(x) et IAU4(y) :

- les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des établissements édifiés dans la zone et qu'elles soient intégrées dans ces constructions ;
- les constructions destinées au commerce à condition qu'elles soient liées à l'activité principale et qu'elles représentent au maximum 20% de la surface de plancher de l'activité principale ;

- les installations classées, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

Dans le secteur (■ - saumon), il est recommandé de vérifier l'absence de cavités sous l'emprise du projet de construction augmentée d'une marge latérale de plusieurs mètres et, dans le cas où une cavité serait décelée, de prendre toutes les mesures appropriées à la situation.

Les clôtures sont soumises à déclaration.

IAU4 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES

3-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3-1-1 Définition

Voie de desserte

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel est projetée la construction.

Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation automobile, quels que soient leurs statuts, public ou privé, ainsi que des rues et places réservées à la circulation piétonne.

3-1-2 Dispositions applicables

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Dans le secteur IAU4(a), la création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale d'emprise : 7 m ;
- largeur minimale de chaussée : 5 m.

Dans les secteurs IAU4(x) et IAU4(y), la création de voies primaires, identifiées à l'orientation d'aménagement et de programmation "Extension du parc industriel" comme "voie de desserte commune" et "voie de desserte interne", est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale d'emprise : 15 m ;
- largeur minimale de chaussée : 7 m.

Les autres voies doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent.

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur de plus de 200 m doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux poids-lourds et aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour. Au cas où leur longueur dépasse 200 m, elles doivent comporter des aires de retournement tous les 200 m ou fraction de 200 m.

3-2 Conditions relatives aux accès

3-2-1 Définition

Accès

L'accès est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel les véhicules pénètrent depuis la voie de desserte.

3-2-2 Dispositions applicables

L'accès principal se fait obligatoirement de la façon la mieux adaptée au point de vue de la sécurité et de la circulation. En particulier, dans les secteurs IAU4(x) et IAU4(y), les accès ne doivent pas être situés à moins de 15 m de l'intersection des voies.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès automobiles et le positionnement des portails doivent être adaptés à la circulation des poids-lourds et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent avoir une largeur minimale de passage de 5 m.

IAU4 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

4-2-2 Eaux pluviales

Les terrains doivent être pourvus de dispositifs individuels d'infiltration des eaux.

4-3 Réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage

La création, l'extension des réseaux de distribution autres que la fibre optique ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enterrés ou scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

IAU4 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains constructibles n'est pas réglementée.

IAU4 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables aux bâtiments implantés le long des voies ouvertes à la circulation générale telle qu'elles sont définies à l'article 3-1-1 du présent règlement et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cimetières, cours d'eau, aires de stationnement publiques.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

6-2 Définitions

Façade de terrain

Le terrain est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

La façade du terrain est la limite du terrain qui fait face à la voie.

Alignement

Il faut entendre par alignement :

- *la limite des voies au droit de la propriété privée qu'elle résulte ou non d'un arrêté individuel d'alignement ;*
- *la limite d'emprise de fait de la voie s'agissant de voies privées.*

6-3 Dispositions applicables

Dans le secteur IAU4(a), les constructions doivent être implantées avec un recul de 10 m minimum par rapport à l'alignement de la voie Chanteraine et de 5 m minimum par rapport à l'alignement des autres voies.

Dans le secteur IAU4(x), les constructions doivent être implantées avec un recul de 20 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques. Ce recul est au minimum de 5 m pour les constructions d'une emprise au sol de moins de 60 m².

Dans le secteur IAU4(y), les constructions doivent être implantées avec un recul de 10 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

IAU4 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

7-2 Définition

Limites séparatives

Les limites séparatives sont les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains limitrophes.

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain.

7-3 Dispositions applicables

Dans le secteur IAU4(a), les constructions doivent être implantées :

- soit en retrait des limites séparatives selon un recul supérieur ou égal à 3 m minimum ;
- soit sur l'une des limites séparatives sous réserve que des dispositions techniques telles que des murs coupe-feu soient prévues pour maîtriser la propagation des incendies et que la circulation soit assurée le long de la limite séparative opposée.

Toutefois, lorsque les limites de propriété coïncident avec les limites de la zone N, une marge de recul de 5 m minimum doit être observée par rapport à ces limites.

Dans les secteurs IAU4(x) et IAU4(y), les constructions doivent être implantées :

- soit en retrait des limites séparatives, la distance de tout point du bâtiment le plus proche et le plus haut de la limite séparative devant être supérieure ou égale à la hauteur de celui-ci avec un minimum de 5 m sauf en limite du secteur U4(p). Dans ce dernier cas, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 20 m pouvant être ramené à 5 m pour les constructions d'une emprise au sol de moins de 60 m².

- soit sur l'une des limites séparatives sous réserve que des dispositions techniques telles que des murs coupe-feu soient prévues pour maîtriser la propagation des incendies et que la circulation soit assurée le long de la limite séparative opposée.

IAU4 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 Règle générale

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées les unes par rapport aux autres à une distance supérieure ou égale à 4 m.

8-2 Règle particulière

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

IAU4 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 Définition

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus à l'exception des éléments de modénature (bandeaux, corniches...) et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.

9-2 Règle générale

Dans le secteur IAU4(y), l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière considérée.

Dans les secteurs IAU4(a) et IAU4(x), l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière considérée.

9-3 Règle particulière

L'emprise au sol des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

IAU4 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Champ d'application

Les dispositifs techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

10-2 Définition

Hauteur

Pour le calcul de la hauteur en mètres, le point bas est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.

Pour les terrains en pente, le point bas de la hauteur est le point le plus bas de l'emprise au sol du bâtiment projeté excepté dans le secteur IAU4(x) où le niveau de référence est celui du terrain fini après terrassement.

Pour les voies en pente, le point bas de la hauteur correspond à tout point de la façade du terrain.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la disposition la moins restrictive est applicable.

10-3 Dispositions applicables

Dans le secteur IAU4(a), les constructions peuvent comporter au maximum deux niveaux et leur hauteur est limitée à 10 m au faîtage ou à l'acrotère.

Dans le secteur IAU4(y), la hauteur des constructions est limitée à 20 m au faîtage ou à l'acrotère.

Dans le secteur IAU4(x), la hauteur des constructions est limitée à 35 m au faîtage ou à l'acrotère.

IAU4 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11-1 Abords

Les surfaces de stockage doivent faire l'objet d'une intégration paysagère. Des clôtures et des plantations appropriées ainsi que l'implantation de bâtiments sur le terrain peuvent y contribuer.

11-2 Matériaux

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

11-3 Façades

Dans les secteurs U4(i) et U4(p), ne sont admis pour les façades, que la brique, le béton blanc, le bardage métallique, le bardage bois, ou tout autre matériau imitant l'aspect, ainsi que les murs rideaux d'éléments verriers ou translucides. Les enduits et les peintures sont admis dans la limite de 5% de la surface de chacune des façades.

Pour les parties de grande hauteur (supérieure à 20 mètres), les matériaux devront créer des rythmes sur les façades.

11-4 Toitures

Dans le secteur IAU4(a), lorsqu'un bâtiment donne l'impression d'une toiture-terrasse sur un ou plusieurs côtés, ce principe doit être adopté sur toutes les façades de la construction.

Dans les secteurs IAU4(x) et IAU4(y), les toitures sont soit horizontales soit à faible pente c'est-à-dire inférieure à 20°. Sauf en cas de difficultés techniques, elles doivent être dissimulées par des acrotères horizontaux.

11-5 Couleurs

Dans les secteurs IAU4(x) et IAU4(y), les bardages métalliques utiliseront au maximum trois couleurs dont les tons s'harmonisent les uns aux autres. Les bardages bois doivent être soit de teinte bois naturel, soit de l'une des couleurs des bardages métalliques définies ci-dessus. Les menuiseries peuvent être de couleur vive ainsi que des éléments de petite dimension dans la limite de 5% de la surface de chacune des façades.

11-6 Clôtures

Dans le secteur IAU4(a), les clôtures, tant à l'alignement des voies qu'en limites séparatives, doivent être constituées par une grille, un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie doublé d'une haie vive. Dans ce dernier cas, elles peuvent comporter un mur bahut n'excédant pas 0,60 m de haut au couronnement. Leur hauteur totale ne peut excéder 1,80 m.

Les murs pleins sont autorisés s'ils doivent répondre à des nécessités tenant à la nature de l'activité.

Dans les secteurs IAU4(x) et IAU4(y), les clôtures, tant à l'alignement des voies qu'en limites séparatives, doivent être constituées de treillis soudé à mailles rectangulaires plastifié vert foncé d'une hauteur comprise entre 1,80 m et 2,50 m.

Elles peuvent être doublées d'une haie ou d'un dispositif équivalent (merlon végétalisé...).

11-7 Habitations

Dans le secteur IAU4(a), les constructions destinées à l'habitation, qu'elles soient intégrées ou situées en extension des établissements édifiées dans la zone, doivent présenter une unité d'aspect et de forme avec ces derniers.

11-8 Règle particulière

Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

IAU4 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités doit être assuré en dehors des voies publiques. Par ailleurs, il est nécessaire de trouver sur la parcelle même les emplacements suffisants pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules ainsi que le stationnement des véhicules en attente de livraison.

Selon la nature et l'affectation des immeubles, le nombre minimum de places de stationnement à réaliser pour l'opération projetée doit répondre aux normes suivantes se référant à la surface de plancher divisée en tranches de taille différente selon les catégories d'affectation. Chaque tranche, même incomplète, donne lieu à l'application de la norme :

- a) Constructions à usage d'habitat (direction, gardiennage, surveillance) : 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher.
- b) Commerces : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- c) Bureaux : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- d) Locaux à usage artisanal ou industriel : 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher.
- e) Entrepôts : 1 place par tranche de 500 m² de surface de plancher.
- f) Etablissements divers ne répondant pas aux définitions précédentes : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain de la construction, le constructeur peut :

- soit réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 m de la construction ;
- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation.

IAU4 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

L'aménagement de la zone devra respecter, dans un rapport de compatibilité, les aménagements paysagers définis par les orientations d'aménagement et de programmation "Extension du parc industriel" et "Extension de la zone artisanale".

Les talus des plates-formes doivent être plantés d'arbustes à dominante persistante.

IAU4 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

IAU4 15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

IAU4 16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreau en attente.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE IIAU
--

CARACTERE DE LA ZONE IIAU

Il s'agit d'une zone destinée à une urbanisation future mais non constructible dans le cadre du présent plan local d'urbanisme.

IIAU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.

IIAU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admis que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur implantation ne risque pas de compromettre l'urbanisation future de la zone.

Les clôtures sont soumises à déclaration.

IIAU 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la ou des constructions à y édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

IIAU 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Cet article n'est pas réglementé.

IIAU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Cet article n'est pas réglementé.

IIAU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de :

- 25 m par rapport à l'axe de la RD 1 ;
- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies.

IIAU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives. Dans le cas contraire, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m de la ou des limites séparatives.

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

Cet article n'est pas réglementé.

IIAU 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas réglementé.

IIAU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas réglementé.

IIAU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Cet article n'est pas réglementé.

IIAU 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Cet article n'est pas réglementé.

IIAU 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Cet article n'est pas réglementé.

IIAU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article n'est pas réglementé.

IIAU 15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Cet article n'est pas réglementé.

IIAU 16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Cet article n'est pas réglementé.

TITRE IV

LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

Cette zone correspond à l'espace agricole de la commune.

Elle comprend :

- un secteur A(c) où les carrières sont interdites ;
- un secteur A(i) où les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sont interdites ;
- un secteur A(r) correspondant au périmètre d'éloignement de la société LUZEAL ;
- un secteur (■ - mauve) soumis à un risque d'inondation ou correspondant à une zone d'expansion des crues.

Elle comprend également (informations reportées au document n° 5.e - les contraintes) :

- un secteur (■ - saumon) à l'intérieur duquel la présence supposée de cavités souterraines peut entraîner des risques de mouvement de terrain ;
- un secteur (■ - magenta) affecté par le bruit des infrastructures terrestres dans lequel des prescriptions d'isolement acoustique s'appliquent.

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains ou parties de terrain localisés dans la zone.

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

A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exception de ceux mentionnés à l'article 2, tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols sont interdits.

Par ailleurs sont interdits :

- la création de carrière, dans le secteur Ac ;
- les installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement, dans le secteur Ai.

A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- les constructions destinées à l'habitation ainsi que leurs annexes et dépendances à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les bâtiments nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole à condition qu'ils soient intégrés au site et au paysage ;
- les installations classées liées à l'activité de l'exploitation agricole, uniquement si elles sont soumises à déclaration dans le secteur Ai, à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;

- les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne puissent être localisées dans une autre zone ;
- les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés soit à l'activité agricole, soit à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur (■ - mauve) soumis à un risque d'inondation, il est fait application des dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé le 01/07/2011.

Dans le secteur (■ - saumon), il est recommandé de vérifier l'absence de cavités sous l'emprise du projet de construction augmentée d'une marge latérale de plusieurs mètres et, dans le cas où une cavité serait décelée, de prendre toutes les mesures appropriées à la situation.

Dans le secteur A(r), il est fait application de l'arrêté préfectoral du 13 mars 2007 ou de toute autre document le complétant.

Les clôtures sont soumises à déclaration.

A 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES

3-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3-1-1 Définition

Voie de desserte

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel est projetée la construction.

Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation automobile, quels que soient leurs statuts, public ou privé, ainsi que des rues et places réservées à la circulation piétonne.

3-1-2 Dispositions applicables

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

3-2 Conditions relatives aux accès

3-2-1 Définition

Accès

L'accès est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel les véhicules pénètrent depuis la voie de desserte.

3-2-2 Dispositions applicables

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée d'au moins 5 m de largeur de chaussée.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.

Les accès doivent être adaptés à la circulation des engins agricoles et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

A 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

4-2-2 Eaux pluviales

Sauf en cas d'impossibilité technique de réalisation, les terrains doivent être pourvus de dispositifs individuels d'infiltration des eaux.

4-3 Réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage

La création, l'extension des réseaux de distribution autres que la fibre optique ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enterrés ou scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains constructibles n'est pas réglementée.

A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables aux bâtiments implantés le long des voies ouvertes à la circulation générale telle qu'elles sont définies à l'article 3-1-1 du présent règlement et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cimetières, cours d'eau, aires de stationnement publiques.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

6-2 Définition

Façade de terrain

Le terrain est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

La façade du terrain est la limite du terrain qui fait face à la voie.

Alignement

Il faut entendre par alignement :

- *la limite des voies au droit de la propriété privée qu'elle résulte ou non d'un arrêté individuel d'alignement ;*
- *la limite d'emprise de fait de la voie s'agissant de voies privées.*

6-3 Dispositions applicables

Sous réserve de l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme relatif aux routes à grande circulation, les constructions doivent être édifiées à un recul minimum de :

- 35 m comptés de part et d'autre de l'axe des chaussées séparées de la RN 44 ;
- 25 m par rapport à l'axe de la RD 1 ;
- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies.

A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

7-2 Définition

Limites séparatives

Les limites séparatives sont les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains limitrophes.

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain.

7-3 Disposition applicable

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment le plus proche et le plus haut de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de celui-ci avec un minimum de 3 m.

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

8-1 Règle générale

Une distance d'au moins 6 m doit être respectée entre deux bâtiments non contigus.

8-2 Règle particulière

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

A 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Champ d'application

Les dispositifs techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

10-2 Définitions

Hauteur

Pour le calcul de la hauteur en mètres, le point bas est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.

Pour les terrains en pente, le point bas de la hauteur est le point le plus bas de l'emprise au sol du bâtiment projeté.

Pour les voies en pente, le point bas de la hauteur correspond à tout point de la façade du terrain.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la disposition la moins restrictive est applicable.

Niveaux

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, y compris combles aménageables. Ne sont pas considérés comme des niveaux les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.

Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, les combles peuvent être aménagés indépendamment du nombre de niveaux exigés, sous réserve de ne pas entraîner une surélévation de la toiture.

10-3 Dispositions applicables

Les constructions à destination d'habitation peuvent comporter au maximum un rez-de-chaussée, un étage et un comble aménageable.

La hauteur des constructions à usage agricole n'est pas réglementée.

A 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11-1 Rez-de-chaussée

La dalle du rez-de-chaussée ne peut être à plus de 0,80 m du niveau naturel du sol, sauf prescription contraire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Les constructions dont la dalle du rez-de-chaussée ne respecte pas cette règle peuvent faire l'objet d'extensions avec la dalle du rez-de-chaussée au même niveau que le niveau existant.

11-2 Matériaux

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses...).

11-3 Façades

Les revêtements extérieurs doivent être de couleur pastel (blanc cassé par toutes les couleurs). Les volets, menuiseries, autres bois apparents et ferronneries peuvent être peints de couleur soutenue.

Toutes les façades secondaires d'un bâtiment doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.

11-4 Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être recouvertes de tuiles, d'ardoises, de cuivre, de zinc, de produits verriers ou de tout autre matériau en imitant l'aspect.

11-5 Clôtures

Les clôtures tant à l'alignement des voies qu'en limite séparative sont constituées :

- soit par une haie vive ;
- soit par un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie. Dans ce cas, elles peuvent comporter un mur bahut n'excédant pas 0,60 m de haut au couronnement.

Les essences mentionnées au document n°5.x (cf. annexes complémentaires) sont préconisées.

A 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

A 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les parcelles où sont édifiées des bâtiments liés aux activités agricoles doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre minimum par tranche de 100 m de surface bâtie. Chaque tranche, même incomplète, donne lieu à l'application de la règle.

Les essences mentionnées au document n°5.f (cf. annexes complémentaires) sont préconisées.

A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

A 15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Cet article n'est pas réglementé.

A 16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Cet article n'est pas réglementé.

TITRE V

LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

Cette zone correspond à l'espace naturel et forestier de la commune.

Elle comprend :

- un secteur (p) de protection stricte des milieux naturels sensibles ;
- un secteur (■ - mauve) soumis à un risque d'inondation ou correspondant à une zone d'expansion des crues.

Elle comprend également (informations reportées au document n° 5.e - les contraintes) un secteur (■ - magenta) affecté par le bruit des infrastructures terrestres dans lequel des prescriptions d'isolement acoustique s'appliquent.

N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exception de ceux mentionnés à l'article 2, tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols sont interdits.

N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- les installations et constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.

Sont également admis, hors du secteur Np exclusivement :

- les équipements légers de sports, loisirs ou détente à condition d'être liés à un circuit de promenade ou à un centre équestre ;
- les constructions destinées à l'habitation ainsi que leurs annexes et dépendances, à condition qu'elles soient affectées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des constructions admises dans la zone.

Dans le secteur (■ - mauve) soumis à un risque d'inondation, il est fait application des dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé le 01/07/2011.

Les clôtures sont soumises à déclaration.

N 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES

3-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3-1-1 Définition

Voie de desserte

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel est projetée la construction.

Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation automobile, quels que soient leurs statuts, public ou privé, ainsi que des rues et places réservées à la circulation piétonne.

3-1-2 Dispositions applicables

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

3-2 Conditions relatives aux accès

3-2-1 Définition

Accès

L'accès est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel les véhicules pénètrent depuis la voie de desserte.

3-2-2 Dispositions applicables

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée d'au moins 5 m de largeur de chaussée.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

N 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

4-2-2 Eaux pluviales

Sauf en cas d'impossibilité technique de réalisation, les terrains doivent être pourvus de dispositifs individuels d'infiltration des eaux.

4-3 Réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage

La création, l'extension des réseaux de distribution autres que la fibre optique ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enterrés ou scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains constructibles n'est pas réglementée.

N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables aux bâtiments implantés le long des voies ouvertes à la circulation générale telle qu'elles sont définies à l'article 3-1-1 du présent règlement et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cimetières, cours d'eau, aires de stationnement publiques.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

6-2 Définition

Façade de terrain

Le terrain est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

La façade du terrain est la limite du terrain qui fait face à la voie.

Alignement

Il faut entendre par alignement :

- *la limite des voies au droit de la propriété privée qu'elle résulte ou non d'un arrêté individuel d'alignement ;*
- *la limite d'emprise de fait de la voie s'agissant de voies privées.*

6-3 Dispositions applicables

Sous réserve de l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme relatif aux routes à grande circulation, les constructions doivent être édifiées à un recul minimum de :

- 25 m par rapport à l'axe de la RD 1 ;
- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies.

N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

7-2 Définition

Limites séparatives

Les limites séparatives sont les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains limitrophes.

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain.

7-3 Disposition applicable

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment le plus proche et le plus haut de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de celui-ci avec un minimum de 3 m.

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

8-1 Règle générale

Une distance d'au moins 6 m doit être respectée entre deux bâtiments non contigus.

8-2 Règle particulière

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

N 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Champ d'application

Les dispositifs techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

10-2 Définitions

Hauteur

Pour le calcul de la hauteur en mètres, le point bas est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.

Pour les terrains en pente, le point bas de la hauteur est le point le plus bas de l'emprise au sol du bâtiment projeté.

Pour les voies en pente, le point bas de la hauteur correspond à tout point de la façade du terrain.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la disposition la moins restrictive est applicable.

Niveaux

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, y compris combles aménageables. Ne sont pas considérés comme des niveaux les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.

Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, les combles peuvent être aménagés indépendamment du nombre de niveaux exigés, sous réserve de ne pas entraîner une surélévation de la toiture.

10-3 Dispositions applicables

Les constructions à destination d'habitation peuvent comporter au maximum un rez-de-chaussée, un étage et un comble aménageable.

La hauteur des constructions à usage d'activités n'est pas réglementée.

N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11-1 Matériaux

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses...).

11-2 Façades

Les revêtements extérieurs doivent être de couleur pastel (blanc cassé par toutes les couleurs). Les volets, menuiseries, autres bois apparents et ferronneries peuvent être peints de couleur soutenue.

Toutes les façades secondaires d'un bâtiment doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.

11-3 Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être recouvertes de tuiles, d'ardoises, de cuivre, de zinc, de produits verriers ou de tout autre matériau en imitant l'aspect.

11-4 Clôtures

Les clôtures tant à l'alignement des voies qu'en limite séparative sont constituées :

- soit par une haie vive ;
- soit par un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie. Dans ce cas, elles peuvent comporter un mur bahut n'excédant pas 0,60 m de haut au couronnement.

Les essences mentionnées au document n°5.x (cf. annexes complémentaires) sont préconisées.

N 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

N 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les parcelles où sont édifiées des bâtiments liés aux activités agricoles doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre minimum par tranche de 100 m de surface bâtie. Chaque tranche, même incomplète, donne lieu à l'application de la règle.

La structure végétale d'ensemble de la rigole de Condé, identifiée comme élément de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7°, devra être préservée. Cet objectif n'interdit pas certaines évolutions ponctuelles liées à l'entretien du linéaire concerné ou à sa mise en valeur, notamment à des fins écologiques ou touristiques.

Les essences mentionnées au document n°5.f (cf. annexes complémentaires) sont préconisées.

N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

N 15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Cet article n'est pas réglementé.

N 16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Cet article n'est pas réglementé.